

An aerial photograph showing a large red wooden cabin with a dark blue corrugated metal roof and several windows with green frames. A smaller black cabin is visible in the background, nestled among green trees on a hillside. The landscape is covered in dense forest and some open areas with low vegetation.

aktiv.

Trondheimsvegen 3613, 2661 HJERKINN

Hjerkinn/Dovrefjell - Hytte med to separate leiligheter. Stor tomt.



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 690 000,-
Omkostn.: Kr 18 600,-
Total ink omk.: Kr 708 600,-
Selger: Anita Nyhagen
Ole Kåre Nyhagen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 100/124 kvm
Tomtstr.: 1516.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 136
Oppdragsnr.: 1703250033

Hjerkin/Dovrefjell - Hytte med to separate leiligheter. Stor tomt.

Bygningen inneholder 2 leiligheter i 1.etasje. I tillegg til dette er det kjeller.

Begge leilighetene har innlagt strøm og vann. Det er WC og dusj i begge leilighetene.

Hytta selges med møbler og innhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgeres egenerklæringsskjema	39
Tilstandsrapport	42
Energiattest	77
Eiendomskart	83
Kommuneplan for Dovre	86
Nabolagsprofil	151
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 124 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Boligens ALH er 42 kvm. Boligens GUA er 142 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av 1. etasje samt kjeller i sin helhet har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1516.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på utskrift fra matrikkelen datert 08.05.2025. Tomtearealet består for det meste av naturtomt. Det er gruset gårdsplass/biloppstillingsplass.

Beliggenhet

Solrik og naturskjønn beliggenhet midt på Dovrefjell. Eiendommen ligger midt i et flott turterreng for alle årstider. Deler av eiendommen ligger i Dovrefjel-Sunndalsøra Nasjonalpark. Selve hytta ligger utenfor nasjonalparken. Eiendommen er ca. 5 km. nord for Hjerkinne like ved E6. Bilvei helt fram til døra.

Adkomst

Adkomst fra E6. Bilvei helt frem til døra. Ligger ca 35 min kjøretur sør for Oppdal, og ca 30 min kjøretur nord for Dombås. Veirett over gnr/bnr 1/135 (Svånå vokterbolig) med feles vedlikeholdsplikt.

Bygningssakkyndig

Midt Norsk Takst AS v/Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte

Fundamentering: Grunnmur i betong.

Byggemåte. Veggkonstruksjon i tre med stående panel

Tak: Saltak tekket med metallplater.

Uthus

Fundamentering: Punktfundamenter.

Byggemåte: Veggkonstruksjon er i reisverk og er utvendig kledd med stående panel.

Tak: Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater. Innvendig er det jordgulv og tregulv.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

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 TG3: STORE ELLER ALVORLIG AVVIK

Innvendig

- Innvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Forhold som har fått TG IU

Innvendig

- Kryp kjeller Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Dører
- Utvendige trapper

Innvendig

- Overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Pipe og ildsted
- Rom Under Terreng
- Innvendige dører

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Septiktank

Kjøkken

- 1.Etasje > Kjøkken leilighet 1 > Overflater og innredning
- 1.Etasje > Kjøkken leilighet 1 > Avtrekk

Våtrom

- 1.Etasje > Bad leilighet 1 > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Bad leilighet 1 > Overflater Gulv
- 1.Etasje > Bad leilighet 1 > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken

- 1.Etasje > Kjøkken leilighet 2 > Overflater og innredning
- 1.Etasje > Kjøkken leilighet 2 > Avtrekk

Våtrom

- 1.Etasje > Bad leilighet 2 > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Bad leilighet 2 > Overflater Gulv
- 1.Etasje > Bad leilighet 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Innhold

Bygningen har to leiligheter og innholdet er gjengitt hver for seg for de to leilighetene

1. etasje

Leilighet 1 (Syd): Gang, trapperom, stue, kjøkken, bad, soverom og bod/spiskammer.

Leilighet 2 (Nord): Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og kott.

Kjelleretasje:

Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3

Uthus: 3 rom og 2 utedo.

Standard

1. etasje

Leilighet 1 Syd

- Gang: Malt panel i himling og på vegger. Belegg på gulv. Sikringsskap
- Stue: Malt panel i himling og "koreaplater" på vegger. Belegg på gulv. Vedovn
- Kjøkken: Malt panel i himling og "koreaplater" på vegger. Belegg på gulv. Enkel kjøkkeninnredning i laminat med glatte fronter. Laminert benkeplate. Vedovn.
- Bad: Panel i himling. Baderomsplater (malt overflate i dusjsone/ bak dusjkabinett). Flis på gulv. Varme i gulv. Servant. Wc. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.
- Soverom: Malt panel i himling og "koreaplater" på vegger. Belegg på gulv.

Leilighet 2 Nord

- Gang: Malt panel i himling og på vegger. Laminat/tregulv. Sikringsskap.
- Stue: Malt panel i himling og "koreaplater" på vegger. Belegg på gulv. Vedovn
- Kjøkken: Malt panel i himling og "koreaplater" på vegger. Belegg på gulv. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum. Ventil.
- Bad: Panel i himling. Baderomsplater på vegger (malt overflate i dusjsone). Flis på gulv. Varme i gulv. Servant, Wc. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.
- Soverom: Malt panel i himling og "koreaplater" på vegger. Tregulv.

Kjelleretasje:

Adkomst til kjelleretasjen er med trappenedgang fra leilighet 1 samt fra luke i gulv i soverom i leilighet 2. Stoppekran vann er i kjeller.

- Uinnredet kjellerrom 1: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Sotluker i kjellerrom
- Uinnredet kjellerrom 2: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
- Uinnredet kjellerrom 3: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Kryploft:

Inngang fra utsiden på kortenden på sørsiden av bygget. Luke på veggen.

Uthus:

Uthuset inneholder to boder og utedo

Eiendommen selges med det meste av møbler og interiør. Eiendommen vil ikke bli vasket/rengjort ytterligere før overtakelse.

Eiendommen har vært sparsomt vedlikeholdt de senere år. Det må derfor påregnes vedlikehold og betydelig oppgradering av eiendommen. Kjeller er i dårlig forfatning.

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

Det meste av møbler og interiør følger med.

Moderniseringer og påkostninger

2024 Modernisering

Oppgradert drenering og utvendig fuktsikring ved deler av hytta. Nytt etasjeskille inkl. gulv mot kjeller i den nordøstlige delen. Ny himling i kjeller under sørvestdelen.

Det opplyses at en del vann og avløpsrør i kjeller ble utskiftet i 2024

Parkering

På egen gårdsplass.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med panelovn. Begge leiligheter har vedovn i stue og på kjøkken. Det er teglsteinspiper med sotluker i kjeller

Energimerke: G, Oransje

Inntakssikringer er plassert på kryploftet. Strøm til Termo vannledningen fra vokterboligen til ferieboligen går på abonnementet til ferieboligen. Strømmåler til begge leilighetene står i leilighet 1 syd

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 690 000

Kommunale avgifter

Kr 1 984

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter kun eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

De kommunale avgiftene omfatter kun eiendomsskatt.

Ny eier må påberegne kostnader med:

- Brøyting og strøing av vei
- Drift og vedlikehold av brønn i felleskap med nabo
- Tømming av septikkanlegg (kostnader på tømming etter bestilling)
- Renovasjon

Utover dette påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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 1, bruksnummer 136 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:

3431/1/136:

25.03.1999 - Dokumentnr: 1228 - Fredningsvedtak

GJELDER HJERKINN STASJON

Overført fra: Knr:3431 Gnr:1 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Festekontrakt - vilkår 2008/889412-2/200

11.10.2023 - Dokumentnr: 1118171 - Jordskifte

19-183382RFA-JVIN/JVAG Hjerkin landskapsvernområde med biotopvern

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2015 - Dokumentnr: 941216 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3431 Gnr:1 Bnr:135

13.10.2015 - Dokumentnr: 941236 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:3431 Gnr:1 Bnr:135

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet:

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger - Det foreligger ikke tegninger og lovlighet er ikke vurdert.

Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger - Det foreligger ikke tegninger og bygningen er ikke vurdert
med tanke på lovlighet.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei. Trondheimsveien 3611 og 3613 har felles vedlikeholdsplikt på felles vei. Henviser for øvrig til avtale om veirett datert 11.09.2015.

Vann: Privat vann. Felles brønn med Svånå Vokterbolig – borret grunnvann/trykktank. Vannpumpen er inne i vokterboligen. Vannet kommer fra Vokterboligen og inn til annekset via Termo vannledninger. Vannavtale for brønnen, og levering av vann via gnr/bnr 1/135 (Svånå vokterbolig), med felles vedlikeholdsplikt. Avtale ligger vedlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Avløp: Privat avløpsanlegg. Eget lukket kloakkanlegg. Tett septikktank i glassfiber, rommer 10 m³

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. Kommuneplan er gjeldende. Eiendommen ligger innenfor et område markert med LNFR, samt bevaring av naturmiljø. Området er også markert båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven, flomfare og råd støysone etter T-1442

Bygningen er markert med K i oversikt fra kommunen (kulturminne - punkt). I matrikkelen er det beskrevet imidlertid beskrevet "Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten" og "ingen kulturminner registrert på bygningen". Det er ikke SEFRAK registreringer på eiendommen.

På grunn av bevarings av naturmiljø vil en måtte anta at tiltak på eiendommen (bygninger og terreng) vil utover rent vedlikehold i utgangspunktet være søknadspliktige.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

18 600 (Omkostninger totalt)

34 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

708 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

724 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

727 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 600

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.

Personopplysningsloven

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

16.07.2025



Fasade



Oversiktsbilde









Oversiktsbilde



Gang (Leilighet 1)



Gang (Leilighet 1)



Stue (Leilighet 1)



Stue (Leilighet 1)



Stue (Leilighet 1)



Stue (Leilighet 1)



Kjøkken (Leilighet 1)



Kjøkken (Leilighet 1)



Bad (Leilighet 1)



Bad (leilighet 1)



Soverom (leilighet 1)



Soverom (leilighet 1)



Inngangsparti (Leilighet 2)



Stue (Leilighet 2)



Stue (Leilighet 2)



Stue (Leilighet 2)



Kjøkken (Leilighet 2)



Kjøkken (leilighet 2)



Kjøkken (Leilighet 2)



Bad (Leilighet 2)



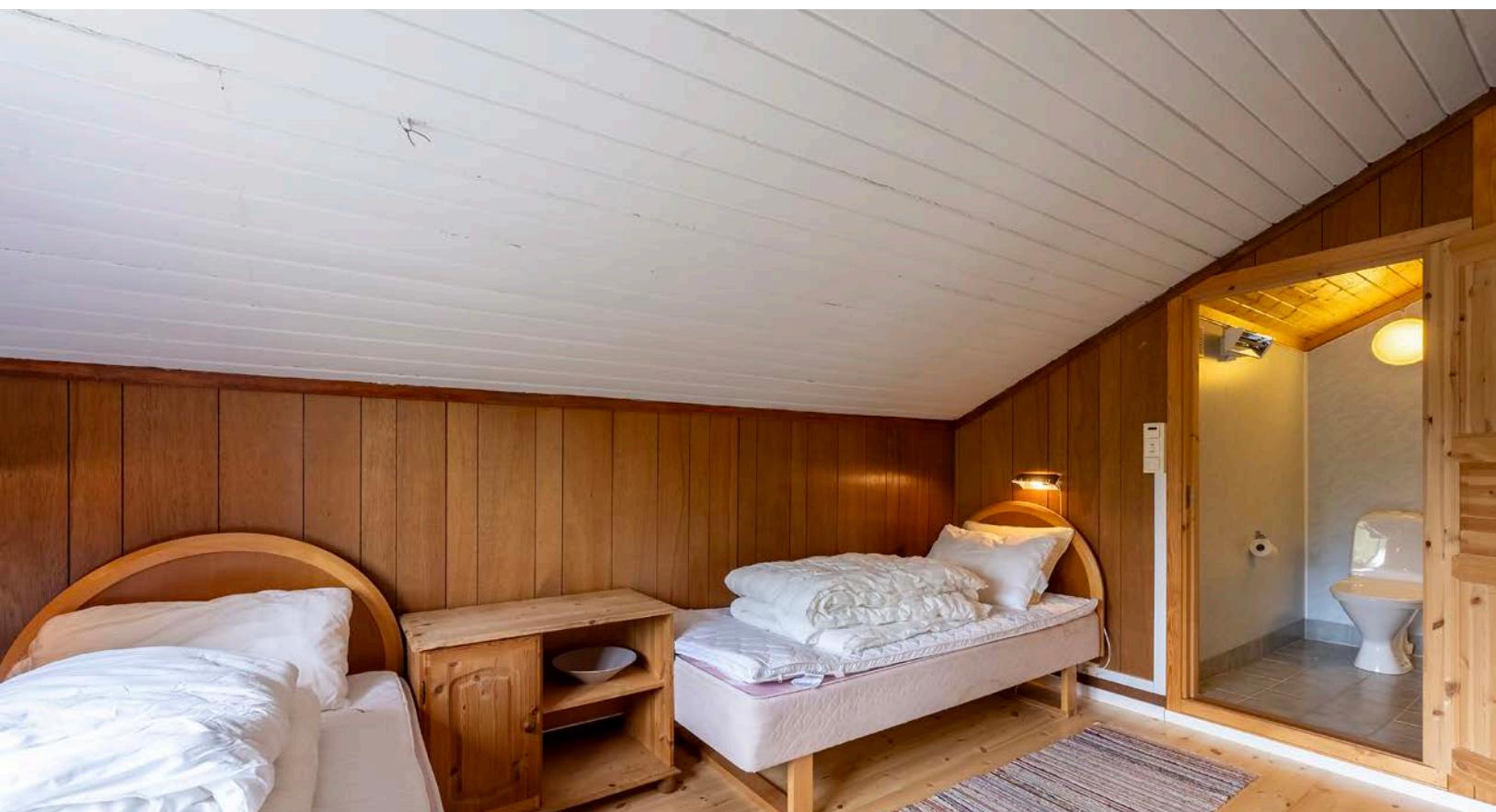
Bad (Leilighet 2)



Soverom (Leilighet 2)



Soverom (Leilighet 2)



Soverom (Leilighet 2)



Uthus



Utedo

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250033	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Kåre Nyhagen	Anita Nyhagen
Gateadresse	
Trondheimsvegen 3613	
Poststed	Postnr
HJERKINN	2661
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Aud Gunvor Nyhagen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1703250033

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kåre Nyhagen	f7602d0cea6cca446abb b55db6cf504645bbef03	09.06.2025 11:03:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Nyhagen	229392effa1febe763ee19 a5b14bff5bab5b0dd9	09.06.2025 11:01:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1703250033

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Trondheimsvegen 3613, 2661 HJERKINN

 DOVRE kommune

 gnr. 1, bnr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 11741-1573

Referansenummer: LR7657

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført i en etasje over grunnmur i betong. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltakasform og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med koblet glass. Enkelte bygningsdeler har passert over halvparten av forventet brukstid og oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. For nærmere informasjon henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingen er utskiftet, men ukjent når dette er gjort. Nedløp og beslag er i metall. Det foreligger ingen opplysninger om alder. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fassade har stående bordkledning av ukjent alder. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting ut over naturlige utettheter. Tilkomst til kaldloft er via utvendig luke i gavlvegg. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte ytterdører i tre. Det er etablert en tretrapp ved ytterdørene. Nederste del av trappen er ny i 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Furugulv i ett soverom er utskiftet i 2024, ellers er innvendige overflater i hovedsak av eldre dato. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller mot kjeller i nordøstdelen er utskiftet i 2024. Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt. Hytta har teglsteinspiper fra byggeår med tilkoblet vedovner i stue i begge leiligheter. Sotluker er etablert i kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (Betongvegger) Det er lagt nytt panel i kjellertak i 2024. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kjellertrappene er i tre. Kjellertrapp under leilighet 2 er ny i 2024. Innvendig har hytta heltre fyllingsdører av eldre dato samt en laminatdør. Innvendige dører til bad er furufyllingsdører av nyere dato. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad leilighet 1
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater samt pusset og malt overflate bak dusjkabinett. Taket har panel.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til ca 15mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr

fremstår uten synlige skader.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. Hulltaking er foretatt i trapperom.

Bad leilighet 2

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater samt pusset og malt overflate i dusjsone. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 27mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår uten synlige skader.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Selger opplyser at det ble foretatt en del utskiftninger av rør i kjeller i 2024, ellers av eldre dato. Stoppekran er etablert i kjeller.

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at det er foretatt utskiftninger i kjeller i 2024. Ukjent alder på rør forøvrig. Lufting av kloakk er ivarettatt ved ventil i kjellernedgang i leilighet 1. Det er også etablert et nytt sluk i kjellerrommet med bereder.

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i grunnmur og i yttervegger. Det er viktig at ventilene holdes åpne for god luftutskifting.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.

Det er etablert sikringskap i gang i begge leilighetene.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen og utvendig fuktsikring på langvegg mot tunet samt på deler av sørvestvegg opplyses å være utskiftet i 2024. Ukjent om det er etablert drenering/utvendig fuktsikring ved øvrig del av grunnmuren.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten er en naturtomt med gruset gårdsplass. Det er i 2024 foretatt tiltak med drenering og bortledning av takvann ved langside mot øst og ved deler av gavlvegg mot sørvest.

Utvendige vannledninger og avløpsledninger er av ukjent type og alder. Det er privat brønn på naboeiendom. (1/135) og pumpeanlegg står i kjeller på eiendom 1/135.

Septiktanken er av glassfiber og har ukjent alder.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og lovlighet er ikke vurdert.
Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

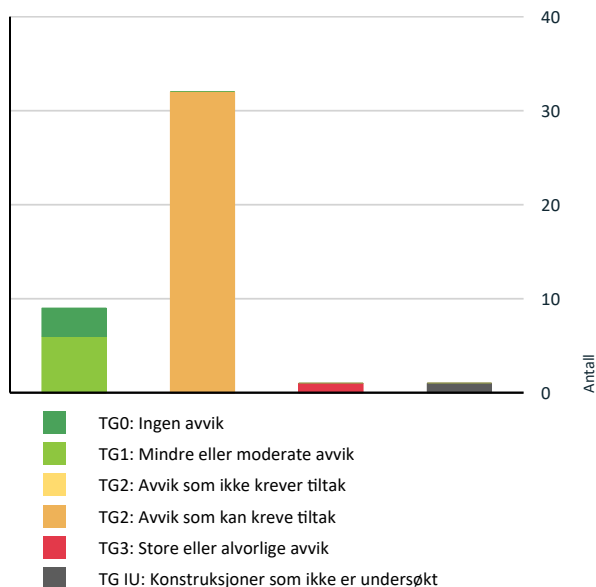
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og bygningen er ikke vurdert
med tanke på lovlighet.

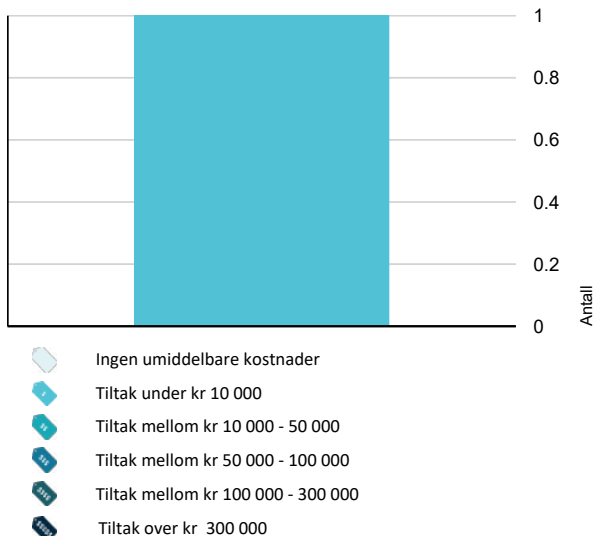
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Uthuset er ikke tilstandsvurdert. Kryp kjeller har ikke tilkomst og er derfor ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken leilighet 1 > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken leilighet 1 > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet 1 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken leilighet 2 > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken leilighet 2 > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar

Ukjent byggeår, men kontaktperson mener at hytta er oppført tidlig på 1930 tallet.

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Oppgradert drenering og utvendig fuktsikring ved deler av hytta. Nytt etasjeskille inkl. gulv mot kjeller i den nordøstlige delen. Ny himling i kjeller under sørvestdelen. Det opplyses at en del vann og avløpsrør i kjeller ble utskiftet i 2024.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingen er utskiftet, men ukjent når dette er gjort.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Siden taktekkingen er av ukjent alder forutsettes det at den har passert over halvparten av forventet brukstid. Det bemerkes stedvis småbulker i taktekkingen, men ingen tegn til aktive lekkasjer. Undertaket har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for strakstiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Det foreligger ingen opplysninger om alder.

Vurdering av avvik:

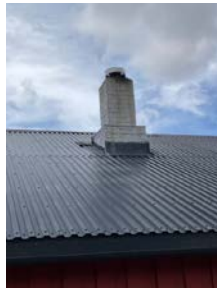
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløp og beslag fremstår generelt i god stand. Det bemerkes at det ikke er montert takstiger for feier. Takvann fra nedløp mot E6 er kun provisorisk bortledet fra grunnmur. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at det er ikke foretatt kontroll med tanke på eventuelle lekkasjer i skjøter etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takstiger for feier må monteres. På visuelt grunnlag anbefales også annen løsning på bortledning av takvann på side mot E6.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

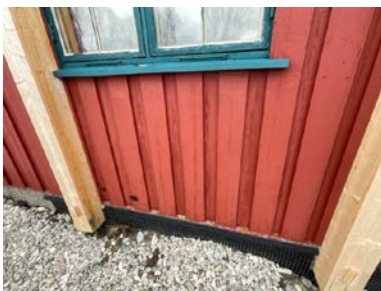
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Luftingen i nedre kant bak panelet er begrenset. Begrenset lufting vurderes å ikke være noe stort problem da luftfuktigheten i området er generelt lav. Panelet har slitasje i værvegger. Selve veggkonstruksjonen er ikke kontrollert med tanke på tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av panel må det etableres tilstrekkelig lufting. Det må påregnes jevnlig overflatebehandling av panel med sprekk/slitasje.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting ut over naturlige utettheter. Tilkomst til kaldloft er via utvendig luke i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

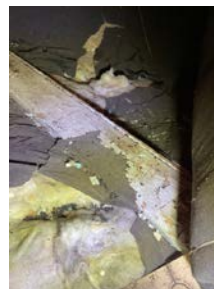
Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har begrenset lufting. Det bemerkes misfarging i tak/vegg ved takoppløft i gang i leilighet 1. Ukjent om dette kan skyldes tidligere lekkasje eller skyldes begrenset lufting. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det registreres en del muselort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på registrert muselort. Det må påregnes tiltak for å hindre mus i å komme inn i konstruksjoner dersom dette allerede ikke er gjennomført. Observasjoner med tanke på misfarging ved takoppløft i gang må påregnes.



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

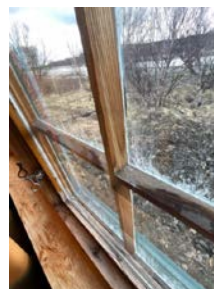
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftinger.



TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Dørene har slitasje og utettheter. Det bemerkes også slarke i dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskiftinger må påregnes.



Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp ved ytterdørene. Nederste del av trappen er ny i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldste del av trappen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling anbefales.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Furugulv i ett soverom er utskiftet i 2024, ellers er innvendige overflater i hovedsak av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med tanke på alder har innvendige overflater slitasje. Som tidligere nevnt registreres det misfarging i tak/vegg i gang i leilighet 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller mot kjeller i nordøstdelen er utskiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt høydeforskjeller på opp mot 30mm gjennom rommet i stue og i gang i leilighet 1. Ellers også enkelte høydeforskjeller i rom i begge leiligheter. Det er ukjent tilstand på konstruksjon mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales nærmere undersøkelser av tilstand i gulvkonstruksjon over krypkjeller med tanke på eventuell fukt/råte.



Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig/hytte er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ved eventuelt utleie er det måleplikt. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Pipe og ildsted

Hytta har teglstainspiper fra byggeår med tilkoblet vedovner i stue i begge leiligheter. Sotluker er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Plate under vedovn i kjøkken i leilighet 1 samt i stue i leilighet 2, er for kort i forhold til avstand minimum 300mm fra vedinnlegg og frem. Det er også for kort avstand fra kjøkkenovn i leilighet 1 og frem til brennbar dørlist. Pipene har passert over halvparten av forventet brukstid. Det foreligger ingen opplysninger om kontroll av pipe og ildsteder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nevnte avvik må utbedres. Med tanke på alder på pipene må det kunne påregnes pålegg om etablering av stålrør i pipeløp. Det anbefales en kontroll av pipe/ildsteder.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (Betongvegger) Det er lagt nytt panel i kjellertak i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

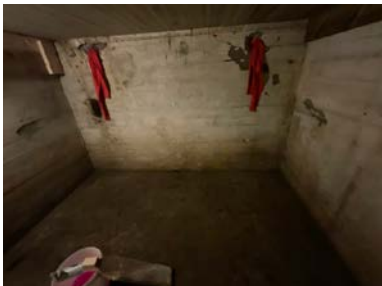
Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv og nedre del av grunnmur. Noe som i hovedsak kan skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk er normalt i eldre kjellere da det ikke ble benyttet fuktsperre under gulvstøp. Dreneringen på siden mot tunet samt del av gavlvegg mot sørvest er oppgradert i 2024, etter fuktinntrekk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påses at ventiler er åpne for god ventilering. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå direkte på gulvet eller helt ut mot yttervegg.

Tilstandsrapport



TG 1U Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjelleren er etablert under halvdel av hytta som vender ut mot E6.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av inspeksjonsluke for kontroll av tilstand i krypkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Kjellertrappene er i tre. Kjellertrapp under leilighet 2 er ny i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappene fremstår i god stand. Det bemerkes at det ikke er etablert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytta heltre fyllingsdører av eldre dato samt en laminatdør.

Vurdering av avvik:

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

Dørene har overflateslitasje og slarke i dørhåndtak. Laminatdøren tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendige dører til bad er furufyllingsdører av nyere dato. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD LEILIGHET 1

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater samt pusset og malt overflate bak dusjkabinett. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader. Det bemerkes at silikonefuge stedvis har mistet vedheft i overgangen sokkelflis/veggplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av silikonefuge i overgangen sokkelflis/veggplate anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til ca 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 15mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Dette er mindre enn kravet ved byggeår som sier en høydeforskjell på minimum 25mm fra topp fuktsikring ved dørterkel og til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak anbefales god tetting med silikon ved dørterkel.



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ukjent alder og det forutsettes da at membran og sluk har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

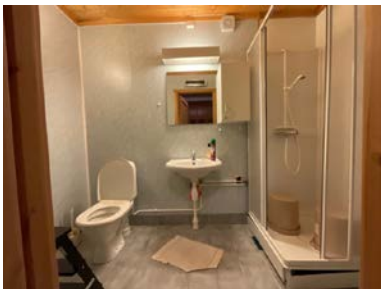
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr fremstår uten synlige skader.



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 1

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. Hulltaking er foretatt i trapperom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater samt pusset og malt overflate i dusjsone. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader. Det bemerkes at silikofuge stedvis har mistet vedheft i overgangen sokkelflis/veggplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av silikofuge i overgangen sokkelflis/veggplate anbefales.



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 27mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres misfarging etter olje i flisfuger ved sluk. Dette har oppstått på grunn av søl ved oppfylling av sluk, dette for at vannlås ikke skal tørke ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaske bort oljesøl på fliser, søl i flisfuger går ikke å fjerne.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ukjent alder og det forutsettes da at membran og sluk har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår uten synlige skader.



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.



1. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 1

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen har enkel brukerfunksjon, men fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Med tanke på alder og enkel brukerfunksjon er det påregnelig med oppgradering/utskifting av innredningen.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 1

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.



1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen er enkelt utstyrt, men fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Med tanke på alder og enkel brukerfunksjon er det påregnelig med oppgradering/utskifting av innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 2

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Selger opplyser at det ble foretatt en del utskiftninger av rør i kjeller i 2024, ellers av eldre dato. Stoppekran er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på det meste av anlegget.

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 vil være naturlig med utskiftninger i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at det er foretatt utskiftninger i kjeller i 2024. Ukjent alder på rør forøvrig. Lufting av kloakk er ivarettatt ved ventil i kjellernedgang i leilighet 1. Det er også etablert et nytt sluk i kjellerrommet med bereder.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget har passert over halvparten av forventet brukstid. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i grunnmur og i yttervegger. Det er viktig at ventilene holdes åpne for god luftutskifting.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres lekkasje fra en rørkobling på toppen av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av lekkasje i rørkobling.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er etablert sikringsskap i gang i begge leilighetene.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i hytta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat er kontrollert i 2021.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og utvendig fuktsikring på langvegg mot tunet samt på deler av sørvestvegg opplyses å være utskiftet i 2024. Ukjent om det er etablert drenering/utvendig fuktsikring ved øvrig del av grunnmuren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det ble indikert fukt i kjeller, noe som i hovedsak vurderes å komme som følge av kapilært fuktopptrekk fra grunn. Ukjent tilstand i krypkjeller med tanke på eventuelt dreneringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det lages et mer permanent system for bortledning av takvann fra takside mot E6.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis noen sprekkdannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen. Observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er en naturtomt med gruset gårdsplass. Det er i 2024 foretatt tiltak med drenering og bortledning av takvann ved langside mot øst og ved deler av gavlvegg mot sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe etterarbeid på tomten etter gravingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre noe etterarbeid etter graving på tomten.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger og avløpsledninger er av ukjent type og alder. Det er privat brønn på naboeiendom. (1/135) og pumpeanlegg står i kjeller på eiendom 1/135.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på utvendige rør forutsettes det at disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

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 innhente dokumentasjon på vannkvaliteten.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken. Da det ikke foreligger opplysninger om alder forutsettes det at tanken har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjon er i reisverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater. Innvendig er det jordgulv og tregulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

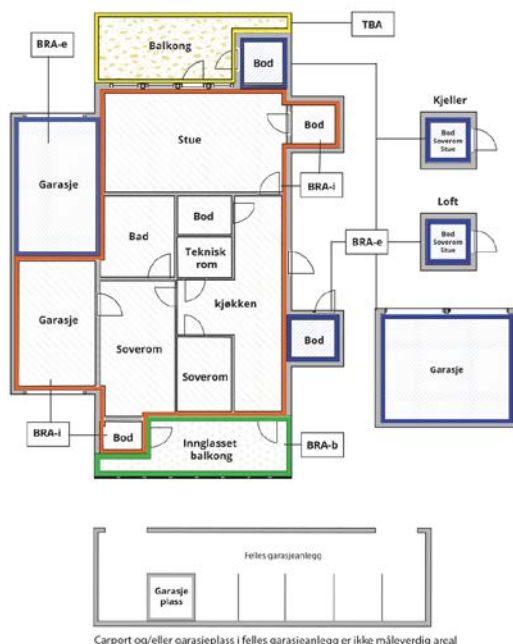
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						34	34
1.Etasje	100			100		8	108
SUM	100					42	142
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3		
1.Etasje	Gang leilighet 1, Trapperom leilighet 1, Kjøkken leilighet 1, Bod leilighet 1, Stue leilighet 1, Soverom leilighet1, Bad leilighet 1, Gang leilighet 2, Bod leilighet 2, Kjøkken leilighet 2, Stue leilighet 2, Soverom leilighet 2, Bad leilighet 2		

Kommentar

Deler av 1. etasje samt kjeller i sin helhet har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og lovlighet er ikke vurdert. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og bygningen er ikke vurdert med tanke på lovlighet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	98	2
Uthus	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Anita Nyhagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3431 DOVRE	1	136		0	1516.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondheimsvegen 3613

Hjemmelshaver

Nyhagen Aud Gunvor

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Trondheimsveien 3611 og 3615 har felles vedlikeholdsplikt på felles vei. Henviser for øvrig til avtale om veirett datert 11.09.2015.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
425 000

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og egenerklæringen er derfor ikke utfylt.	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	07.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	05.06.2025		Gjennomgått	20	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LR7657>

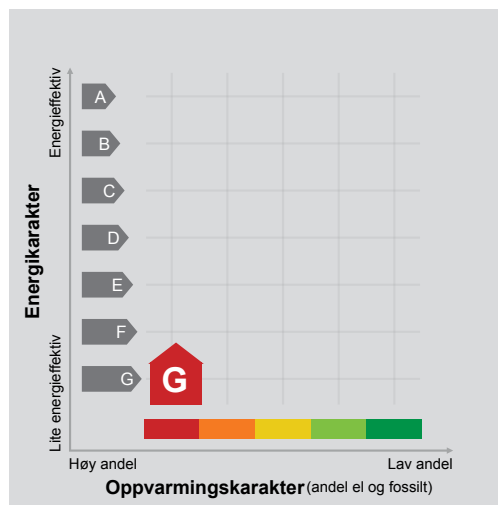
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Trondheimsvegen 3613
Postnummer	2661
Sted	HJERKINN
Kommunenavn	Dovre
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155883898
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145554
Dato	11.07.2025



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

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

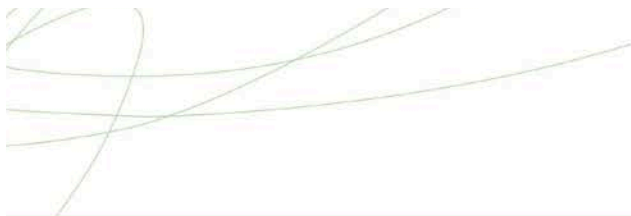
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolere varmtvannsrør

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1932
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 100
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen [Energimerking](#) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Kommune: 3431 Dovre

Eiendom: 3431/1/136/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

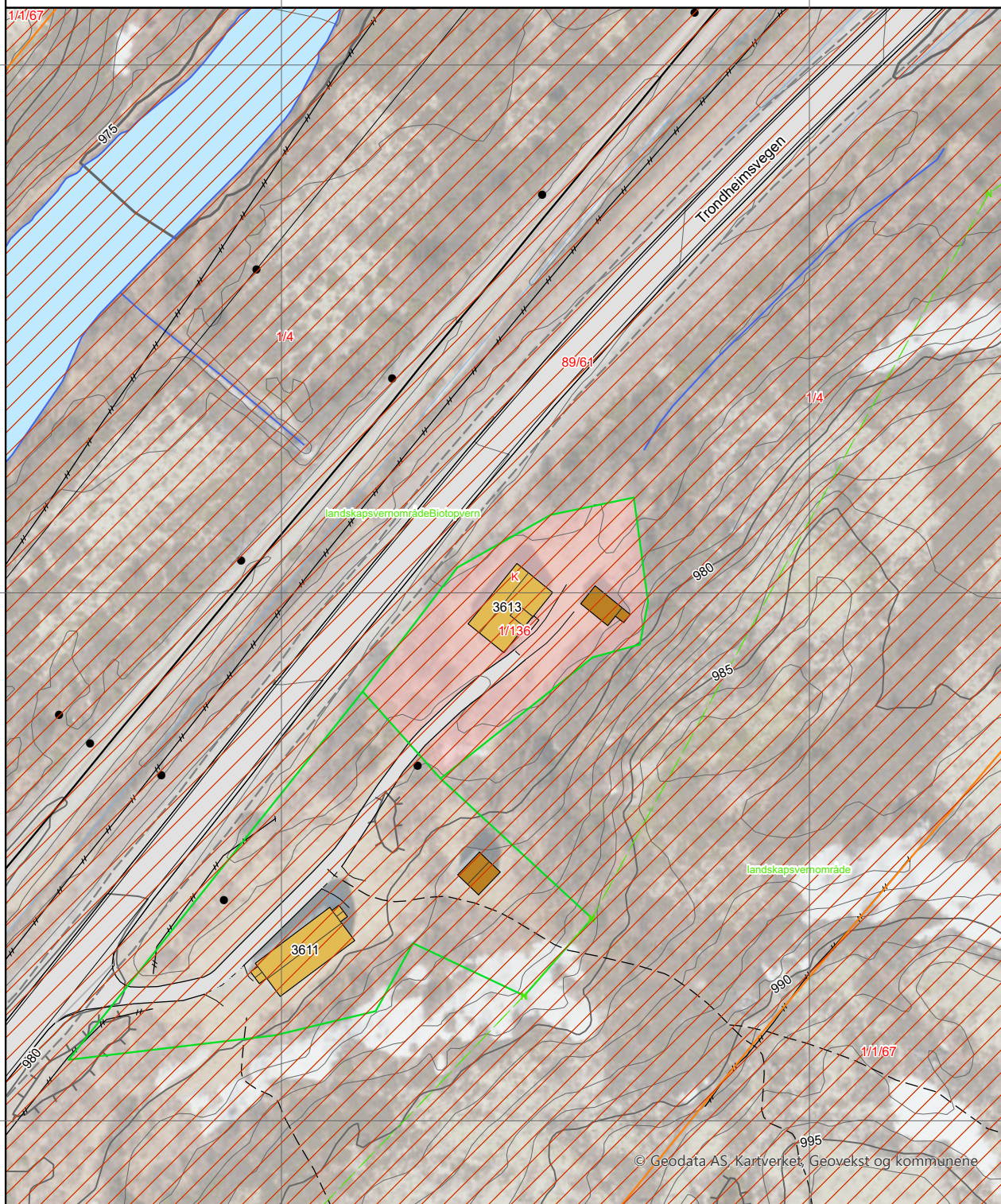
— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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: 3431/1/136/0/0

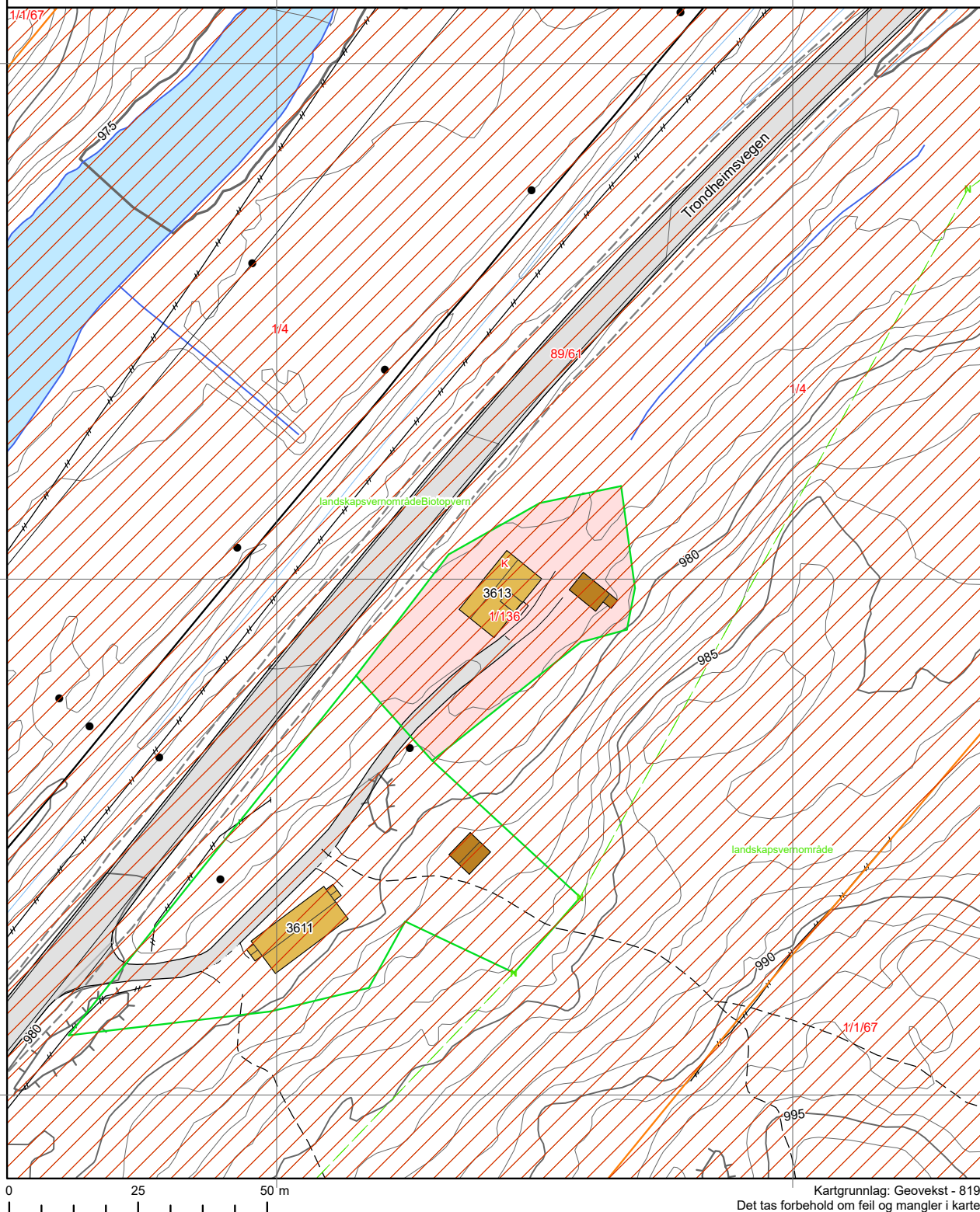
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2025



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
	Trafikkøyr
	VegKjørende

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

Kommuneplan for Dovre



DOVRE KOMMUNE

AREALDELEN

GODKJENT

Vår visjon og vårt hovedmål:
"Dovre er livskvalitet – du trives i Dovre".

Innholdsfortegnelse

1. Arealpolitikk	3		
1.1 Landbruk	3	4.2.4	Fritidsbebyggelse..... 39
1.2 Setre	5	4.2.4.1	Plankrav..... 39
1.3 Måsåhus og andre mindre hus i utmerka	6	4.2.4.2	Rekkefølgebestemmelser..... 39
1.4 Kulturvern	7	4.2.5	Offentlig og privat tjenesteyting..... 40
1.5 Naturområder	10	4.2.5.1	Plankrav..... 40
1.6 Biologisk mangfold.....	12	4.2.6	Fritids- og turistformål..... 40
1.7 Vilt og fisk	13	4.2.6.1	Plankrav..... 40
1.8 Friluftsliv	14		
1.9 Motorferdsel i utmark.....	17	4.3	Samferdselsanlegg og infrastruktur..... 41
1.10 Samordnet areal- og transportplanlegging	18	4.3.1	Byggegrense
1.11 Samferdsel	18	4.3.2	Utvidet bruk av avkjørsler..... 41
1.12 Risiko og sårbarhet	20		
1.13 Kraftutbygging.....	20	4.4	Landbruks- natur og friluftsområder - LNFR..... 41
1.14 Massetak	21	4.4.1	Generelt..... 41
1.15 Bygeområder	52		
1.16 Hensynssoner		4.5	Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone..... 42
2. Overordnet ROS arealdelen herunder avbøtende tiltak	28	4.5.1	Bestemmelser om bygging for områder inntil 50m fra vassdrag..... 42
2.1 Innledning.....	28	4.5.2	Bestemmelser om tiltak på landbruks-eiendommer i områder inntil 50 m fra vassdrag..... 43
2.2 Status.....	28		
2.3 Utfordringer og beskrivelse av aktuelle risikoforhold.....	28	4.6	Hensynssoner
2.4 Avbøtende tiltak.....	31	4.6.1	Sikrings-, støy og faresoner med fareårsak eller miljørisiko..... 43
3. Samlet vurdering.....	32	4.6.2	Område for grunnvannsforsyning..... 43
4. Bestemmelser og retningslinjer.....	32	4.6.2.1	Bestemmelse om hensynssoner grunnvann..... 43
4.1.1 Generelle bestemmelser	33	4.6.3	Støysoner..... 43
4.1.2 Plankrav	33	4.6.3.1	Bestemmelse i støysoner
4.1.3 Dispensasjon.....	33	4.6.4	Faresoner..... 43
4.1.4 Utbyggingsavtaler	33	4.6.4.1	Bestemmelser til faresone langs el.ledning..... 43
4.1.5 Energi	34	4.6.5	Bestemmelse til aktsomhetsområde skred..... 43
4.1.6 Bestemmelser om rekkefølgekrav	34	4.6.6	Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med angivelse av interesse..... 43
4.1.7 Bestemmelser om universell utforming.....	34	4.6.7	Sone med særlig hensyn til friluftsliv..... 43
4.1.8 Estetikk og grønnsstruktur.....	34	4.6.8	Hensynssoner med særlig hensyn til landskap..... 43
4.1.9 Skilting.....	35	4.6.9	Retningslinje om skjøtsel og tiltak i seterområdene..... 44
4.1.10 Bestemmelser om kulturlandskap og kulturminner	36	4.6.10	Hensynssoner for bevaring av naturmiljø..... 44
4.1.11 Barn og unges interesser	36	4.6.10.1	Bestemmelser for bevaring av naturmiljø..... 44
4.1.12 Samfunnsikkerhet og beredskap (ROS-analyse).....	36	4.6.10.2	Hensynssoner for båndlegging etter naturmangfoldsloven..... 44
4.1.13 Avløp for eiendommer som ikke er tilknyttet off. avløpsanlegg.....	37	4.6.10.3	Bestemmelse til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldsloven..... 45
4.1.14 Virkning av planen	37	4.6.11	Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde..... 45
4.2. Bebyggelse og anlegg	37	4.6.12	Bestemmelse til hensynssone for gjeldende reguleringsplaner..... 45
4.2.1 Ny boligbebyggelse.....	37		
4.2.1.1 Plankrav	37		
4.2.2 Områder avsatt til næringsvirksomhet.....	38		
4.2.2.1 Plankrav	38		
4.2.3 Områder avsatt til råstoffutvinning.....	38		
4.2.3.1 Plankrav	38		

Utsikt over Dovreskogen

1 Arealpolitikk

1.1 Landbruk

Fakta:

Nasjonale målsettinger (St.meld. nr 9 (2011-2012): "Landbruks- og matpolitikken. Velkommen til bords.") sier: *"Det skal legges til rette for økt produksjon av jordbruksvarer som det er naturgitt grunnlag for og som markedet etterspør, slik at selvforsyningsgraden kan opprettholdes. Det er viktig med et aktivt og bærekraftig landbruk over hele landet, og en variert bruksstruktur. Det ønskes en raskere omsetningstakt av landbrukseiendommer og at ubebodde eiendommer blir brukt til boliger."*

Dovre kommune har vel 31600 dekar jordbruksareal i drift. Tendensene er at det aktive jordbruksarealet i kommunen øker. Samtidig ser man at mindre, tungdrevne areal går ut av drift.

Dovre kommune fikk i 2010 godkjent en endring/utviding av sin "Forskrift om nedsett konsesjonsgrense" som et ledd i dette arbeidet.

Bruken av utmarksbeite har tradisjonelt vært veldig viktig for husdyrproduksjonen i Dovre. Beregning av antallet føreheter høstet av sau og storfe i utmarka viser dette: omtrent 1,4 millioner føreheter i året. I tillegg kommer beiting med geit, hest og villrein, som til sammen utgjør omtrent 800.000 – 900.000 føreheter i året.

Det er cirka 310 landbrukseiendommer i Dovre kommune. Det er fast bosetting på i underkant av 240 av disse.

Når det gjelder skogsdrift har aktiviteten i Dovre vært rimelig stabil, men lavere enn ønskelig de siste årene. Cirka 4 000 m³ tømmer ble tatt ut i 2010.

4 - ”Enig og Tro til Dovre faller”

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Færre aktive gårdsbruk fører til mer leiejord og mer intensiv drift. Dette fører til at tungdrevne og marginale jordbruksareal går ut av drift og gror igjen. - I en tid med bruksnedleggelse er det en utfordring å stimulere til økt rekruttering i landbruket. - I forbindelse med jordlovs- og konsesjonslovsbehandlinger må en søke å oppnå gode bruksrasjonaliseringer for å legge til rette for en god og aktiv drift av jordbruksarealet i kommunen. - I tillegg til bruksnedleggelse ser en og at stadig flere gir seg med husdyrbruk. Dette fører til utfordringer i forhold til utmarksbeiting og skjøtsel av kulturlandskapet. - Omtrent 80 landbrukseiendommer i Dovre kommune, gjerne småbruk, står ubebodde. En bør søke å finne muligheter for å få tatt i bruk den ressursen disse tomme brukene/boligene representerer. - Effektiviseringen innen det tradisjonelle landbruket fører til nedgang i sysselsettingen innen næringen.	- All eksisterende dyrket jord skal være i drift - Økt rekruttering til landbruket - Styrket beitenæring/ økt beitebruk - Økt bosetting på småbruk og nedlagte/ ikke aktive bruk - Økt tømmer-avvirkning - Økt aktivitet og sysselsetting i landbruket.	- Søke å oppnå gode bruksrasjonaliseringer - Legge til rette for rekruttering innen landbruket og legge til rette for gode generasjonsskifter. - Stimulere til økt bruk og skjøtsel av utmarka (beiting) via ulike tilskuddsordninger. - Legge til rette for skjøtselstiltak i kulturlandskapet - Styrking av boplikten gjennom restriktiv håndtering av konsesjonslov og Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense ("0-konsesjon") - I større grad enn i dag tillate fradeling av tun til boligformål på småbruk. Fradeling skal i så fall skje til helårsbolig, altså en streng håndheving av 0-konsesjon med krav om boplikt i slike tilfelle. - Fradeling gjelder <i>ett/en</i> tun/tomt/bolig Øvre arealgrense på eiendom for å tillate fradeling av tun: * 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 - Stimulere til økt avvirkning av tømmer gjennom ulike tilskuddsordninger. - Det må utarbeides en strategi som ser helheten i de ressurser landbruket rår over innen jord, skog og utmark. Stimulering av tilleggsnæringer, gründervirksomhet og muligheter som de store verneområdene gir er sentrale moment.

Løken seter i Grimsdalen



1.2 Setre

Fakta

Det er cirka 240 setre i Dovre. De fleste av disse ligger på Dovrefjell, i Grimsdalen eller i vigga langs vestsida, men og noen mer spredt og enkeltvis.

En seter består ofte av minst tre hus; seterstue, kokkhus og fjøs. Både bygningene og miljøet rundt setrene, med element som gamle løe, gjerder, bruer, råk og lignende, er viktige kulturminner i kulturlandskapet, med stor kulturhistorisk verdi.

Fjellova og Forskrift om seter og tilleggsjord m.m. i statsallmenningene (”Seterforskrifta”) regulerer utnytting av retter og lunnende m.m. i statsallmenningene, og skal sikre at allmenningene blir brukt på en måte som fremmer næringslivet i bygda og tar vare på naturvern- og friluftslivsinteressene.

Forvaltningsplanene for verneområdene på Dovre-fjell og i Rondane legger en del føringer og rammer for bebyggelse innenfor verneområdene.

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Bruk av setre og utmark er et viktig grunnlag for husdyrholdet i Dovre. Det vil framover bli viktig å sikre setrene og utmarka som en viktig ressurs for gardene i bygda. - En ønsker å opprettholde seterdriften i kommunen, men det er i dag svært få som driver tradisjonell setring med melkeproduksjon i Dovre. - Mange av seterhusene er verdifulle kulturminner som det er viktig å ivareta. En ser dessverre at alt for mange seterhus forfaller.	- Sikre setrene og utmarka som ressurser for gardene i Dovre. - Opprettholde bruk av setrene i Dovre. - Drift av seterkvæene/dyrka arealene i fjellet. - Vedlikeholdt bygningsmasse på setrene	- Legge opp til en restriktiv jordlovsbehandling i saker der setre blir søkt fradelte til fritidsformål. Setrene skal følge den dyrka jorda/jordbruksenheten. Dette gjelder og i tilfeller der jord blir solgt som tilleggsjord til landbrukseiendom som har seter fra før. - Legge til rette for aktiv bruk av setrene på Dovrefjell og Grimsdalen (”moderne” seterdrift, inkluderer og bruk av setrene i tilleggsnærings, så som småskala turistvirksomhet). - Se næringsutvikling og kulturminnevern i sammenheng for å legge til rette for en best mulig utnyttelse av setrene, samtidig som en vedlikeholder og tar vare på kulturminnene som setrene representerer.

Verkjesetre i Grimsdalen





*Eksempel på Måsåhus:
Bruvoll-buset i Grimsdalen*

1.3 Måsåhus og andre mindre buer i utmarka

Fakta

Begrepet måsåhus er spesielt for Dovre. Mange av gardene har et lite hus i fjellet, der de overnattet da de hentet ned mose (reinlav) som fôring til husdyra. Noen av disse husene er i dag restaurert til fritidshus,

mens andre har omtrent samme standard som før. I tillegg finns det jakt-, fiske- og gjeterbuer som har omtrent samme utseende og standard som måsåhusene.

Utfordringer	Mål	Veivalg
Det er viktig at både måsåhus og andre jakt-, fiske- og gjeterbuer i fjellet blir ivarettatt og at de blir regnet som en ressurs til garden.	- Sikre at måsåhus og andre buer i fjellet blir tatt vare på, og restaurert og våla etter tradisjonell byggeskikk og slik at bygningene sin kulturhistoriske verdi ikke blir forringet. - Sikre at slike buer, i de tilfella de tilhører en gard, ikke blir fradelt, men fortsatt består som en ressurs for garden	- Legge til rette for restaurering og vedlikehold av bygnin- gene i fjellet etter prinsipp innen tradisjonell byggeskikk og bygningsvern. - Slike tiltak kan få økonomisk støtte gjennom mellom annet kommunale SMIL- tilskudd og Kulturminnefondet. - Buer under 15 m2 kan utvides til dette arealet. Buer over 15 m2 kan ikke utvides, men de kan restaureres innenfor eksisterende areal. - Gå igjennom rutiner for fradeling av måsåhus og i sam- arbeid med styrene i sameiene få på plass en god formell behandling av disse sakene. - Jordlovs- og eventuell Plan- og bygningslovsbehandling



Kulturlandskap i Dovre - Budsjord

1.4 Kulturvern

Kulturlandskap

Fakta

Kulturlandskap er landskap som er formet av mennesket sin bruk over lang tid. Tradisjonell landbruksdrift har formet det meste av områda i Dovre gjennom dyrking på innmark, beite for husdyr i innmark og utmark og bruk av utmarka til slått, beite og skogen til byggematerialer og brensel.

Verdien av kulturlandskapet er knyttet til utseende/ det estetiske og biologisk mangfold skapt gjennom bruken av området. På områder som er hardt beita eller slått over lang tid, finner en spesielle planter, lav og sopp som preger vegetasjonen i områder, jf. biologisk mangfold. Dette forsvinner dersom områdene vokser til eller blir gjødsla eller pløyd.

1. Verdifulle kulturlandskap.

Det er registrert 13 områder i Oppland innafor den nasjonale registreringa av Nasjonalt verdifulle kulturlandskap, deriblant 2 områder i Dovre: Grims-dalen og Øverbygde.

2. Bygningsmiljø - byggeskikk

Gardstun med de karakteristiske, store og solsvidde tømmerbygningene preger landskapet, særlig på solsida, på en positiv måte. Flere av gardstunene i Dovre er freda etter kulturminnelova og må derfor også vurderes som kulturminne. Plassering av gardstuna i landskapet, materialvalg, farger, størrelse, utforming, plassering av bygninger i tunet og tallet på bygninger er viktig for hvordan kulturlandskapet blir seende ut.

8 - "Enig og Tro til Dovre faller"

Kulturlandskap (forts.)

Utfordringer	Mål	Veivalg
• Endret arealbruk ut fra nye behov – bygging av fritidsboliger og frittstående boliger i kulturlandskapet. • Kulturlandskapet endres og gror igjen som en følge av annen bruk, f.e. skogplanting, lite beiting, redusert hogst, osv. • Endrete driftsformer og krav i landbruket. • Endrete krav til bygningsmessig standard	• Prioritere følgende områder: - Nasjonalt verdifullt kulturlandskap * Grimsdalen, * Øverbygda/Bergsgrenda. • Stimulere til vedlikehold av gamle bygninger og bygningsmiljø gjennom formidling av tilskudd (SMIL, Kulturminnefondet) og rådgiving	• Bedre økonomiske vilkår knyttet til å ta vare på den gamle bygningsmassen i landbruket. • Tilpassa vilkår for landbruket for å ta vare på ekstensive driftsformer som ivaretar kulturlandskapet. • Ikke tilplanting av skog i verdifulle kulturlandskap. • Skjerme åpne kulturlandskap for bygging av fritidsboliger og spredd boligbygging. • Bruke eksisterende virkemiddel i landbruket aktivt til å ta vare på verdifulle kulturlandskapsområder. • Markere regionalt og nasjonalt viktige kulturlandskap som hensynssoner i kommuneplanen med egne retningslinjer som kan bidra til at de verdifulle områdene blir tatt vare på.



Kulturminner

Fakta

Kulturminner kan en dele i følgende grupper etter hvordan de skal forvaltes eller etter ”vernestatus”:

- Automatisk freda kulturminne – kulturminnelova §§3-11.
- Vedtaksfreda kulturminne – kulturminnelova §§15-21.
- Bygninger eldre enn 1850 - kulturminnelova § 25
- Kulturminne generelt – Bevering av kulturmiljø som hensynssoner i kommuneplanen § 11-8 og i reguleringsplaner § 12-6 i plan- og bygningslova.

Utfordringer	Mål	Veivalg
• Forfall og dårleg vedlikehold av freda og verneverdige bygninger og bygningsmiljø. • Press på verneverdige bygninger som ikke tilfredsstiller krav til moderne bruk: krav til energibruk, sanitære forhold, utseende. • Bygninger som ikke er egna for moderne bruk – som f.e. ulike store og små driftsbygninger i landbruket som det ikke er bruk for lenger med de driftsformene garden har. • Eierne ønsker moderne bygninger med moderne komfort og lav vedlikeholdskostnad.	• Et representativt utvalg av den tradisjonelle trebebyggelsen knytta til større bygningsmiljø i landbruket i bygda er tatt vare på. • Bygninger knyttet til jakt og landbruksdrift i utmarka og fjellet er tatt vare på. • Et representativt utvalg av krigsminne i og rundt Dombås er tatt vare på.	• Hensynssoner i kommuneplanen etter pbl. 11-8 pkt. c: ”Sone med særlege hensyn til landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse” er lagt på spesielt verdifulle områder/bygningsmiljø. Til disse sonene bør det knyttes retningslinjer. • Bruke økonomiske virkemiddel (SMIL, kulturminnefondet osv.) aktivt for å ta vare på truede kulturminner. • Legge til rette for å vise fram og informere om automatisk freda kulturminner som f.e. den gamle fangstkulturen over Dovrefjell. • Legge til rette for å vise fram og informere om krigsminner og krigshistorien i Dovre





Fakstingumyra på Dovrefjell

1.5 Naturområder

Fakta

Naturområder har et stort spenn når det gjelder tilrettelegging og inngrep og kan være alt fra en liten perle nær eller i et tettsted, bolig- eller hytteområder til et stort urørt skogs- eller fjellområde. Naturområder har en verdi i seg selv, men er også en viktig ressurs for opplevelser, rekreasjon og friluftsliv. Det er viktig å finne en god balanse mellom tilrettelegging og bruk og områdets naturkvaliteter. Tilrettelegging for en bruk og skjerming for annen bruk er en forutsetning for å ta vare på naturkvalitetene i et område.

Verneområder

Hovedformålet for vernet i Dovrefjell- og Rondaneområdet er å ta vare på sentrale leveområder for villreinstamma i området. Samtidig skal allmennheten ha tilgang på naturopplevelser gjennom tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging.

- 73% av arealet i Dovre kommune ligger innenfor verneområder eller arealer som vurderes å bli verneområder.
- Innenfor kommunen ligger hele eller deler av tre

- nasjonalparker (Dovrefjell-Sunndalsfjella, Dovre og Rondane nasjonalpark)
- Innenfor kommunen ligger hele eller deler av fem landskapsvernområder (Kongsvoll/Hjerkinn/Knutshø, Vesl-Hjerkinn, Fokstugu, Grimsdalen, Dørålen landskapsvernområder).

- Innenfor kommunen ligger hele eller deler av åtte naturreservater (Flåman, Vesl-Hjerkinn-tjønnin, Hjerkinnholen, Haukskardmyre, Grimsdalsmyrin, Mesetermyre, Fokstumyra og Kattuglehømyre naturreservat).

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Ta vare på de små ”naturperlene” som er viktig for folk i hverdagen. - Ta vare på tettstedsnære naturområder både for naturen selv og som områder for rekreasjon og friluftsliv. - Tekniske inngrep i randsona til verneområdene legges i områder som har andre inngrep fra før. - Gjengroing av åpne naturområder.	Naturverdiene i små og store naturområder i kommunen er sikret.	- God arealdisponering – analyse av arealene slik at attraktive naturområder ikke blir bygget ned. - Sørge for at friareal i og rundt boligområder holder en høy standard. - Skjøtsel er et virkemiddel for å ta vare på naturkvalitetene i noen områder - Legge til rette for flerbruk av deler av naturområder.

Rein i skytefeltet på Hjerkinn





1.6 Biologisk mangfold

Fakta:

Nasjonale resultatmål (St.meld.nr 26 (2006-2007)
Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.):

- I truede naturtyper skal inngrep unngås, og i hen-
synskrevende naturtyper skal viktige økologiske
funksjoner opprettholdes.
- Kulturlandskapet skal forvaltes slik at (...) biologisk mangfold opprettholdes.
- Truede arter og ansvarsarter skal opprettholdes på
eller gjenoppbygges til livskraftige nivåer.

**Dovre kommune har følgende registreringer
for biologisk mangfold:**

Temakart biologisk mangfold viser hvilke arealer som
er registrert.

- Viltkart
- Større registreringer utført i fjellområdene og

delvis i hoveddalføret.

- Store arealer i hoveddalføret som ikke er vurdert.

Alle lokaliteter med store biologisk mangfold-verdier er verdsatt etter Direktoratet for naturforvaltning sitt system, som deler inn lokalitetene i viktige (B) og svært viktige (A) områder. I tillegg kommer områder av lokal betydning (C).

Samlet er det kartlagt 50 svært viktige, 86 viktige og 25 lokalt viktige lokaliteter. Denne fordelingen peker klart mot at det er mange, trolig svært mange lokalt viktige områder som så langt ikke er tilstrekkelig dokumentert. Inntrykket gjennom kartlegginger i kulturlandskapet og gjennomgang av ulike kilder er at det nok også står igjen en del svært viktige og viktige lokaliteter som ikke er kartlagt.

Biologisk mangfold (forts.)

Utfordringer	Mål	Veivalg
Det meste av arealet med store biologisk mangfold-verdier i hoveddalføret ligger i områder med store kulturlandskapsverdier, men marginal jordbruksverdi. Det er derfor en utfordring i plansammenheng å legge til rette for at verdiene opprettholdes gjennom tradisjonell jordbruksdrift.	- Bevare områder med biologisk mangfold. - Sikre muligheten for økt biologisk mangfold. - Registrerte A- og B-områder skal bevares. - Opprettholde Snøheimveien og Ringveien.	- Søknadspliktige tiltak i A- og B-områder skal ikke tillates. - Søknadspliktige tiltak i C-områder kan tillates dersom det finnes flere områder med denne naturtypen i kommunen, tiltaket ikke gir negativ påvirkning på bio. mangfoldverdiene eller at gitte avbøtende tiltak oppveier den negative påvirkningen. - Områder med store bio. mangfoldverdier og fragmentert registrering bindes sammen med LNF-områder. - Ferdslut fra forskningsresultater.

1.7 Vilt og fisk

Fakta

I Dovre er det organisert jakt på villrein, elg, hjort, rådyr og småvilt (rype, hare, skogsfugl).

Kommunen er, etter ulike regler i viltlova med forskrifter, gitt et samla ansvar for flere virkemidler innen viltforvaltninga, m.a. forvaltning av hjortevilt og bever, fallvilt og jegerproven. Dovre kommune utgjør ett vald for hjortevilt som består av 21 jaktfelt. Elgutvalet, som består av representanter for grunneigerlagene, utarbeider en 5-årig driftsplan for elg, hjort og rådyr. Det er kommunen som viltmyndighet som godkjenner driftsplanen. Elgutvalet fordeler kvoter ut fra driftsplanen.

Kommunen har ansvar for fallviltarbeidet i kommunen. Denne oppgava er satt bort til et fallviltlag.

Det er et betydelig antall storvilt som blir påkjørt på jernbane og på E6.

I Lågen er det tiltrettelagt for fritidsfiske av A/L Lågen fiskeelv.

Fjellstyret administrerer jakt og fiske i statsallmenningene. Fiskekortet i Dovre gjelder på all statsgrunn, samt de private Ryddølstjønn, Knarttjønnin og Langtjønn. Ved Vålåsjøen er det tiltrettelagt for rullestolbrukere.

For fjellområdene rundt Snøhetta blir det også solgt felles fiskekort.

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Utnytte det økonomiske potensialet som ligger i jakt generelt, både for grunneiere og næringslivet i kommunen. - Gjennomføre gode viltstelltiltak når kommunen ikke har et viltfond til å finansiere tiltakene. - Det store tallet med påkjørsel av hjortevilt på jernbanen og E6 gjennom kommunen	- Dovre kommune har en sunn og bærekraftig stamme av vilt og ferskvannsfisk. - Dovre er internasjonalt kjent som et reisemål for jakt- og fisketurisme. - Dovre har landets mest attraktive treningsområde for jakthunder. - Bærekraftige reinsstammer i Snøhetta og Rondane villreinområder.	- Vektlegging av merking og andre fysiske tiltak for å redusere fare for vilt påkjørsler langs E6 - Arealplanlegging som ivaretar vilt og viltinteresser - Regulere jakta utfra bestandsmal og årlige tellinger..

1.8 Friluftsliv

Fakta

Friluftsliv er definert som "opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse". Allemannsretten er bærende i det norske friluftslivet og er en rett til fri ferdsel til fots i utmark.

Tilrettelegging for friluftsliv er viktig både i et folkehelseperspektiv og i sammenheng med tilrettelegging for reiselivet i en utmarks- og fjellkommune som Dovre. Dovrefjell og Rondane er godt kjente områder knyttet til friluftsliv og naturopplevinger. Dovre kommune er en FYSAK-kommune og har satset mye på tilrettelegging for fysisk aktivitet.

Nærfriluftsliv

Det er en nasjonal målsetting at folk skal ha tilgang på friluftsliv og fysisk aktivitet i nærmiljøet og i hverdagen. Dette gjelder både nærmiljøet til tettsteder og boligområder, men og i nærmiljøet til fritidsboliger. Gang- og sykkelveger langs mye trafikkerte veger er viktig for både voksne og barn. "Grønne korridorer" ut fra sentrums-, bolig- og hytteområder er òg viktige.

Dette er viktig både ut fra folkehelse-, trivsels- og klimaproblematikk. Skiløyper bør generelt ikke krysse brøytede bilveger. Det er òg viktig at skoler og barnehager har lett tilgang på områder for ute- og friluftaktiviteter. Gjennom god arealplanlegging sikrer en dette.



Norsk villreinsenter sin paviljong "viewpoint SNØHETTA"

Tilrettelegging for friluftsliv i Dovre:

Sommer

Anlegg / Tiltak	Eier	Status / Vedlikehold	Kommentar
Stier i Hindbrekka	Dovre kommune / Næringsforeningen	Årlig vedlikehold	Kart er tilgjengelig
Mehørunden - Sti rundt Mehø	Dovre kommune	Nyetablert. Årlig vedlikehold	Kart / brosjyre
Merking av sykkelstier på veger i Dovre	Dovre Næringsforening	Dårlig vedlikehold og markedsføring.	
Pilegrimsleden	Dovre kommune	Årlig vedlikehold	Eget nettsted. Infohefte om leden gjennom Dovre.
Turveg Hjerkin - Tverrfjellet med observasjonshytte	Norsk Villreinsenter, Hjerkin	Nyetablert	
Dombåshaugen	Dovre kommune, Dovre Næringsforening	Til forfall. må rustes opp.	
DNT-stier	DNT Oslo og Omegn	Jevnlig vedlikehold.	Godt markedsført og tilrettelagt info gjennom DNT.
En sammenhengende tur- og sykkelvei over Dovrefjell mellom Dombås og Hjerkin	Dovre kommune	Under planlegging og gjennomføring	Trinnvis opparbeidelse. Dombås - Fokstugu ferdig 2012.
Natur- og kulturstier i Grimsdalen	Dovre kommune	Jevnlig vedlikehold	

Vinter

Anlegg / Tiltak	Eier	Status / Vedlikehold	Kommentar
Konkurranseskiløyper, Kjørrhovda	Dombås IL	Lagt om og opprustet 2010 / 2011. Jevnlig vedlikehold. Preparering hele sesongen.	
Turskiløyper, Dombåsmorka.	Dovre Næringsforening, Dovre kommune	God stand. Årlig vedlikehold. Preparering hele vinteren.	Oppdatert kart over løypene er tilgjengelig.
Turskiløyper, Hjerkinnhøe.	Dovre kommune	Nyetablert. Jevnlig vedlikehold. Oppkjøring vinterferie - påske.	Oppdatert kart over løypene er tilgjengelig.
Turskiløyper, Eftansåe, Dovre	Dovre IL	Jevnlig vedlikehold. Oppkjørt hele vinteren.	Oppdatert kart over løypene er tilgjengelig.
Lysløype Dovre	Dovre IL	Jevnlig vedlikehold. Oppkjørt hele sesongen.	
Turskiløyper, Skogsetra	Brennhaug Røde Kors	Lite omfang i Dovre. Samarbeid med Høvingen.	
Turskiløyper rundt Vålåsjoen.	Furhaugli Turisthytte og Dovregubbens Hall.	Oppkjøring med snøscooter og spor i påske.	

16 - "Enig og Tro til Dovre faller"

Friluftsliv(forts.)

Utfordringer	Mål	Veivalg
• Vedlikehold av infrastruktur. • Utgifter til løypeoppkjøring • Etablering av flere og attraktive tilbud • Utvikle produktene slik at tilretteleggingen gir verdiskaping • Samarbeid mellom næringslivet og kommunen om presentasjon og utforming av produktene	• Legge til rette for at innbyggere og besøkende kan gis mulighet for et aktivt friluftsliv i nærmiljøet. • Bidra til å skape tur- og naturglede til innbyggerne og de tilreisende i Dovre. • Verdiskaping i reiselivet.	• Friluftsliv i nærmiljøet blir sikret gjennom god arealplanlegging både i kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplaner • Gjennom god planlegging sikre at preparerte skiløyper ikke blir krysset av brøytede bilveger • Sikre grønne korridorer ut fra tettsteder, boligområder og hytteområder • Sikre nærfriluftsområder gjennom god arealplanlegging: "100-meterskogen", rekreasjonspunkt i nærmiljøet, områder ved bekker og småvann. • Tilrettelegge for et allsidig og variert friluftsliv i randsonene til E6 over Dovrefjell for å sikre nærhet til tilretteleggingen og for å kanalisere ferdsel vekk fra sårbare områder for villreinen • Tur- og sykkelveger langs mye trafikkerte veger: - Langs E6 på strekningen Dombås - Lie (statlig) - Langs E6 på strekningen Toftemo – Kråkvoll/Texaco (statlig) - Langs E6 over Dovrefjell mellom Dombås og Hjerlann – nytte eksisterende vegstrekninger og bygge ny veg mellom disse. Planlegging og gjennomføring av prosjektet er i gang (kommunalt) • Tilrettelegge for attraktive friluftstilbud for lokalbefolkning og reiseliv i randsonene i lite sårbare villreinområder • Fortsette satsinga på FYSAK i Dovre kommune

Røde Kors - alltid beredt



1.9 Motorferdsel i utmark

Fakta

Motorferdsel i utmark blir regulert etter lov og sentral forskrift om motorferdsel i utmark og islagte vassdrag. I områder vernet etter naturmangfoldloven er det oftest egne regler om motorferdsel. I verneområder skal motorferdselsaker behandles både etter motor-

ferdselloven og verneforskriftene. Dovre kommune har i 2012 godkjent 4 leiekjørere med snøskuter, derav to hjelpekorps og en person i Folldalen. De aller fleste oppdrag for transport på snødekt mark, blir vist til de godkjente leiekjørerne.

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Unngå at uthuling av regelverket fører til motorferdsel som skader naturmiljø, dyreliv og friluftsoplevelser for folk. - Aksepten for motorferdsel i utmark er økende i deler av befolkningen.	- Opprettholde en streng praktisering av regelverket knyttet til motorferdsel i utmark i samsvar med intensjonene i regelverket. - Opprettholde Snøheimveien og Ringveien.	- Henvise kjøreoppdrag om vinteren til godkjente leiekjørere. - Dovre kommune vektlegger enhetlig praksis og rask saksbehandling innefor gjeldende lovverk mht søknader om motorferdsel i utmark. - En streng praktisering av motorferdselregelverket forutsetter at den strenge praksisen gjelder alle, også de som med hjemmel i lovverket har lov til å kjøre. - Utarbeide en reguleringsplan for kjøring på isen på Hjerkinndammen. - Ferdselen i skytefeltet reguleres ut fra forskningsresultater.



NM 142 TOW i nå nedlagte Hjerkinns Skytefelt

1.10 Samordnet areal- og transportplanlegging

Fakta:

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging sier:
Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokal-samfunn og bomiljø, god trafikk-sikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Fylkesplanen har lagt slike føringer:

Det er en utfordring å utvikle gode steder som er tette og funksjonelle, og som samtidig tar vare på stedets tradisjoner, kulturverdier og grønne områder. For å sikre gode bokvaliteter og nærmiljøer er det viktig at fortetting og høyere arealutnyttelse ikke går på bekostning av viktige områder for opphold og aktivitet.

Arealplanleggingen må brukes aktivt for å redusere transportbehov og klimagassutslipp. Et mer konsentrert utbyggingsmønster gir bedre grunnlag for kollektivtransport, samtidig som flere kan gå eller sykle til daglige gjøremål. For å begrense transportomfanget bør lokalisering av virksomheter skje ut fra analyser av transportbehov og tilgjengelighet.

Dovre kommune har definert fire områder som tettsteder; Hjerkin, Dombås, Dovre og Dovresko-gen. Tettstedene er i stor grad belagt med kommunal infrastruktur, dvs. veg, vann og avløpsnett. Dovre og Dombås har barnehager og barneskoler. Dagligvarebutikker og serveringstilbud finnes i tettstedene i hoveddalføret, mens det meste av andre kommer-sielle tilbud finnes i Dombås.

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Dovre kommune har gjennom sin klima- og energiplan forpliktet seg til å bidra til en reduksjon av klimautslippene med 30%. - Redusere transportbehovet og legge til rette for bruk av alternative energiformer til oppvarming av bygninger.	- Redusere klimautslippene i Dovre kommune med 30% - Redusere privat og offentlig transportbehov - Økt bruk av alternativ energiform til oppvarming.	- Nye byggeområder legges innen to km. avstand fra sentrale tettstedsfunksjoner - Dovre kommune legger til rette for at viktige servicefunksjoner (dagligvarehandel, barnehage, skole og fritidsaktiviteter) kan nås i tettstedene Dombås, og Dovre. - Dovre kommune legger til rette for at servicefunksjoner (dagligvarehandel, fritidsaktiviteter) kan nås i tettstedet Dovreskogen. - Legge til rette for alternative energiformer i plan- og byggesaksbehandling.

1.11 Samferdsel

Gjennom Dovre kommune går 2 av de mest sentrale kommunikasjonsårene i landet, E-6 og Dovrebanen. På Dombås har disse ferdselsårene forgreininger. Fra E-6 går E-136 nordvestover til

Åndalsnes/Molde/ Ålesund. Raumabanen går ned til Åndalsnes. På Hjerkin tar riksveg 29 av til Foll-dal kommune og videre mot Alvdal/ Tynset/Røros.

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Det ligger per i dag ikke inne planer om utbygging av E6 gjennom Dovre, men en kan regne med at dette vil kunne komme senere, jf den planlagte utbyggingen nord til Otta. - En utbygging av høyhastighetsbane vil kunne være et potensial for å komme i konflikt med jordbruksarealer. - Det er viktig med god standard på vegger og andre fysiske sikringstiltak. - Det er og en utfordring å legge til rette for myke trafikanter.	- Bedre forhold for myke trafikanter, særlig i tettstedene i kommunen. - Bedre standard på kommunale vegger. - Finne gode løsninger og legge til rette for å imøtekomme et høyhastighets-baneprosjekt. - Økt satsing på holdningsskapende arbeid, særlig rettet mot unge trafikanter. - Trekke fordeler av at E6 går gjennom Dombås tettsted. - Utnytte trafikken på strekningene for Dovre- og Raumabanen. - Besøkende og tilreisende får riktig informasjon.	- Arbeide videre med å bygge gang- og sykkelveger i kommunen. - Få inn konkrete holdningsskapende tiltak i trafiksikkerhetsplanen i forbindelse med kommende rullering, særlig rettet mot ungdom/nye bilister. - Dovre kommune arbeider aktivt for å støtte opp under en utbygging av høyhastighetsbane gjennom vårt område. - Være aktiv i en eventuell veg- og/eller jernbaneutbyggingsprosess og arbeide for et kollektivtilbud som stopper der folk bor. - Forlenge turistruta fra Bjorli til Dombås (cruisetra-fikk). Etablere Dombås som utgangspunkt for all trafikk øst-vest, nord-sør. - Nok, informative og korrekt oversatte skilt og informasjonstavler.



Dombås stasjon - et viktig knutepunkt for Dovrebanen og Raumabanen



Dombås er også et viktig knutepunkt for vegtrafikken - nord/sør, øst/vest

6.12 Risiko og sårbarhet

Fakta:

I Dovre finnes få bebygde områder som er utsatt for snøskred, men det finnes relativt store arealer der det er fare for jordskred/løsmasseskred ved store nedbørsmengder og flomstore vassdrag.

Flomfaren i hovedvassdraget Lågen er til stede på kjente og godt definerte arealer i dalbunnen. I mindre sidevassdrag er flomfaren vesentlig større både i snø-

smeltingen og ved store nedbørsmengder.

Kommunen sitt areal er ikke systematisk undersøkt i forhold til radon, men ut i fra enkeltregistreringer er det dokumentert høye radonverdier i enkelte deler av dalføret.

I Hjerkinns skytefelt pågår det opprydding og tilbakeføring av skytefeltet til sivile formål.

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Sikring av eksisterende bebyggelse mot farer. - Kartlegging og avdekking av fare. - Fastsette akseptabel restrisiko i Hjerkinns skytefelt.	- Nye byggeområder skal være dokumentert sikre. - Eksisterende byggeområder skal være kartlagt for risiko. - Hjerkinns skytefelt skal være trygt å ferdes i for både folk og fe.	- Rullere kommunens overordnede ROS-analyse. - Bygging i kjente fareområder skal ikke tillates. - Der risikoen ikke er kjent, skal det gjennomføres konsekvensutredninger og evt. forebyggende/avbøtende tiltak. - Kommunen skal delta aktivt i tilbakeføringsarbeidet i Hjerkinns skytefelt.

1.13 Kraftutbygging

Fakta:

For å sikre kraftforsyning og fornybar energi er det stor pågang på å bygge mindre kraftverk i sideelver til de store vassdragene. Dette gjelder også for Dovre og sideåene til Lågen.

Saker vedr. kraftutbygginger blir behandla etter vannressurslova, og det er NVE som gir tillatelse til utbygginger som er mindre enn 10 MW. Det blir ikke satt krav om at kraftutbyggingsprosjekt skal behandles i kommuneplanen slik som andre fysiske arealinngrep, men kommunen kan ta inn denne problematikken i kommuneplanen for å gi signal om sin holdning til enkeltsaker og kraftutbygging i kommunen generelt. I slike saker er kommunen en høringspart. OED har vedtatt retningslinjer for utarbeidelse av regionale planer for utbygging av små vannkraftverk.

Det er i 2011 starta planlegging for kraftutbygging i følgende sideelver til Lågen:

- Tverrbekken
- Rådåe
- Ryddøla
- Einbugga

Følgende mikrokraftverk er godkjent i Dovre:

- Mesåtre (ikke i drift)
- Dørålsåtre (i drift påske og sommer)

Kraftutbygging i sideåer til Lågen vurdert slik (2009) etter lønnsomhet (www.nve.no):

Ryddølstjønn



Navn å / bekk	Type kraftverk	< 3 kr / kWh	3-5 kr / kWh	Utbyggingsplaner
Kvennbekken, Dovreskogen	Mini	X		
Ryddøla	Små	X		X
Djupdalsbekken, Dovreskogen	Mikro		X	
Øyadalen, Ilka og Musa	Mikro, mini	X	X	
Rudiåe	Mini	X	X	
Dragåe, mange alternativ	Mini, mikro	X	(X)	
Einbugga , mange alternativ	Små		X	X
Rådåe	Små	X		X
Hjellåe	Mikro	X		
Djupdalsåe	Mini	X		
Lågen, Dombfossen				
Hindåe, ulike alternativ	Mikro		X	
Hundyrju	Mikro		X	
Foksåe	Mikro		X	
Gautåe	Mikro		X	

Tverrbekken, der det foreligger planer, er ikke med i den samlede vurderinga fra NVE. Manningåe er heller ikke med på lista over åer som er vurdert for utbygging.

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Kommunen har en perifer rolle i hvilke planer som blir fremmet og i utfallet av aktuelle utbyggingsplaner for mindre kraftverk i Dovre. - Kommunen er ikke med i vurderinger som blir gjort knyttet til miljøet og miljøkonsekvenser av utbyggingene, som er sett i sammenheng med lønnsomhet og andre positive samfunnseffekter.	Sikre at utbygging av små kraftverk som blir vedtatt, har en minst mulig negativ effekt på nærmiljøet med hensyn til landbruk, landskap, kulturlandskap, biologisk mangfold og kulturminner.	- Påvirke at det blir laget en regional plan for utbygging av små kraftverk i Øppland. - Prioritere utbygginger i kommuneplanens arealdel utifra hensynet til landbruk, landskap, kulturlandskap, biologisk mangfold, kulturminner og verdiskaping.

1.14 Massetak

Fakta

Grus- og fjellmasse er en ikke fornybar ressurs der tilgang på uttakssteder og masse er begrenset. Dette krever en langsiktig og god utnytting av massen og uttaksstedene. Det er satt strenge formelle krav til massetak. Godkjenning av massetak blir behandlet etter Minerallova og Plan- og bygningsloven (og ev. naturmangfoldloven) og gjelder hhv. ”ethvert uttak av mineralske forekomster” og ”vesentlige terrenginn- grep”.

Massetak skal ha godkjenning gjennom kommuneplanen og reguleringsplan, men for mindre uttak til egen bruk praktiserer en at uttaket ikke trenger godkjenning eller plan, såfremt uttaket er mindre enn 500 m³. For nye massetak som blir godkjent gjennom reguleringsplan, blir det også utarbeidet og godkjent en utbyggingsavtale som sikrer opprydding etter avsluttet uttak. Godkjente massetak har vilkår knyttet til bl.a. drift, driftstid, uttaksmengde, utforming og framdrift av uttaket innenfor uttaksområdet. I områder vernet etter naturmangfoldloven er det svært begrensede muligheter til å ta ut grus, f.e. til vegvedlikehold.

Massetak (forts.)

En kjenner ikke årlig massebehov eller mengden av grus/masse som blir produsert hvert år i Dovre. Dette kan også variere sterkt og er avhengig av aktiviteten i bygge- og anleggs-bransjen og antall vegprosjekter.

Bruksformål for masse som grus og knust fjell er:

- Vegformål
- Drenerende masser rundt bygninger og anlegg, infiltrasjonsanlegg
- Ren fyllmasse (trenger ikke være grus eller fjellmasse)

Faktorer som styrer tallet på og

behovet for massetak er:

- Av hensyn til transportkostnader er det ønskelig at massetakene er spredt i kommunen
- Ulike massetak kan ha ulik kvalitet og egenskaper på massen
- Godkjent massetak er ei god inntekt for grunneieren
- Entreprenørene ønsker av hensyn til pris og konkurranse å disponere egne massetak

Oversikt over grus og massetak i Dovre kommune

Navn	Produkt	Bruk	Planstatus
Mysusmørbakken	Grus	Kommersielt - i drift	Reguleringsplan
Lie	Grus	Kommersielt - i drift	Driftsplan
Ilka	Grus	Kommersielt - i drift	Driftsplan
Krekerbakken	Grus	Kommersielt	Reguleringsplan
Dovre stenuttak	"Mur" - sten	Kommersielt	Reguleringsplan
Helleberget	Skifer	Kommersielt	Godkjent driftsplan
Ryddølen	Grus	Kommersielt - ikke oppstartet	Reguleringsplan under arbeid
Gamle pukkverket Grønbogen	Knust fjell	Kommersielt - ikke oppstartet	Under utredning
Korsvold	Grus	Egen bruk	-
Dombfossen	Grus	Egen bruk	Midlertidig stengt
Toftelien	Grus	Egen bruk	-
Dovreskogen bygdealmønning	Veggrus	Egen bruk	-
Skogsetervegen	Veggrus	Egen bruk	-
Haverdalen	Veggrus	Begrenset forekomst som er tillatt tatt ut	Godkjent i forvaltningsplanen for Grimsdalen LVO, ikke driftsplan
Rindal	Grus	Egen bruk	-
Vestsidevegen	Grus	Egen bruk	-
Dovre fjell, flere uttak	Grus		Nedlagt
Skytefeltet	Grus		Nedlagt
Grimsdalen, flere uttak	Grus		Nedlagt
Uttak i Lågen	Grus		Ingen godkjente uttak

Utfordringer	Mål	Veivalg
• Å skille mellom massetak til "egen bruk" og massetak som skal ha godkjenning gjennom plan og utbyggingsavtale. • Sikre tilgang på knust fjell innenfor kommunen.	• Sikre langsiktig, forsvarlig og optimal utnyttning av grus- og steinmassene som er tilgjengelig i kommunen. • Sikre tilgang på grus/masse i ulike deler av kommunen. • Alle massetak som har noe omfang og/eller er kommersielle skal ha godkjent reguleringsplan og utbyggingsavtale	• Behandle ferdig de massetakene som er under planlegging og utredning. • Ikke åpne flere massetak i denne planperioden enn det som er godkjent og de som er under planlegging. • Fortsette praksisen med utbyggingsavtaler som sikrer opprydding i etterkant av avsluttet uttak.

1.15 Byggeområder

Fakta:

Dovre har definert fire tettsteder i kommunen; Hjer-kinn, Dombås, Dovre og Dovreskogen. Alle fire tettstedene har egne kommunedelplaner, der kommunedelplan for Dombås er den mest oppdaterte (2009).

Dovre har omlag 1.300 boligenheter. Omtrent halvparten av kommunens innbyggere bor i Dombås krets. Planreserven for boligtomter på kommuneplannivå er omlag 50 i Dombås, 20 i Dovre og 5 på Dovreskogen.

Dovre har omlag 750 fritidsboliger. De siste 20 årene har bygging av fritidsboliger vært konsentrert til om-

råder i tilknytning til kommunens tettsteder. I gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner har kommunen en planreserve på om lag 350 ubebygde tomter.

I tettstedene er det avsatt arealer til næringsvirksomhet. Jora og Høyveg industriområder er avsatt til arealkrevende og støyende virksomheter på Dombås og Dovre. Jora-området er nylig utvidet.

Det er flere boliger, fritidsboliger og næringsbygg som er satt opp i LNF-områder. Deler av disse styres etter retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanen.

Utfordringer	Mål	Veivalg
- Finne attraktive boområder, med særskilt fokus på tettstedene. - Redusere transportbehovet i kommunen; skoleskyss, arbeidskjøring, fritidskjøring. - Ta tomme hus/garder i bruk som helårsboliger. - Effektiv areal-utnyttelse gjennom realistisk planlegging.	- Innbyggerne skal ha god bokvalitet. - Alle bolighus i kommunen skal være bebodd. - Reglene for bygging av fritids-boliger skal være tilpasset dagens bruksmønster. - Kommunen skal ha god dekning av næring- og industriarealer for etableringer.	- Nye byggeområder skal legges så nært tettstedene som mulig. - Byggeområder skal ikke legges i eller i umiddelbar nærhet til områder med store biologiske verdier, kulturvernverdier, jordbruksverdier eller i områder med kjent risiko for fare. - Eksisterende byggeområder, som ikke er utbygd, skal vurderes på nytt og evt. erstattes av nye byggeområder som er lokalisert ut i fra denne planens mål og veivalg. - For fritidsboliger med godkjent VA-anlegg og helårsveg, åpnes det for å innvilge personlig betinget bruksendring (midlertidig) fra fritidsbolig til bolig. - Fritidsboliger utenfor regulerte strøk kan ha et bebygd areal på inntil 140 m², fordelt på tre bygg. - Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense håndheves strengt, også utenom tettstedene. - Det skal legges til rette for at Høyveg industriområde kan utvides.

Sentrumsområder

I Dovre har en definert fire tettsteder; Hjer-kinn, Dombås, Dovre og Dovreskogen. I samfunnsdelen er det forutsatt at disse tettstedene skal videreutvikles ut i frå de ulike forutsetninger og muligheter disse tettstedene har. Det legges også opp til fortetting og utvikling av gode sentrumsområder.

Hjer-kinn er kommunens minste tettsted. Hjer-kinn har forandret seg fra et samfunn preget av gruvedrift, forsvarsvirksomhet og samferdsel til å bli et tettsted som er basert på reiseliv og offentlig tjenesteyting. Virksomheten knyttet til Hjer-kinn tettsted er også nært knyttet til Hjer-kinn skytefelt og tilbakeføringen av dette.

Det er kommunalt vann og avløp i området. Kommunedelplan for Hjer-kinn tettsted ble vedtatt i 1999.

Dombås er kommunens største tettsted. Dombås er i utgangspunktet ikke en del av denne planprosessen, men omfattes av en egen kommunedelplan fra 2009.

Dovre tettsted er bygdas gamle sentrum og kommuneadministrasjonen holder fremdeles til i kommunehuset Båtsto. Tettstedet har kommunale tjenester som skole, barnehage, næringsområde og tilrettelagte boligområder.

Tettstedet har vært preget av handel, småindustri og skolevirksomhet (Hjerleid).

Dovre tettsted er omfattet av flere reguleringsplaner og generalplankartet fra 1978.

Dovreskogen er kommunens sørligste tettsted og er omfattet av en kommunedelplan fra 2000. Tettstedet har kommunalt vann og avløp.

Dovreskogen har tilrettelagt boligfelt, men er uten

24 - "Enig og Tro til Dovre faller"

butikk og andre tjenester. Tettstedet bærer nå preg av å være et samlingspunkt for grenda Dovreskogen, men nærhet til Otta og Vågå er et fortrinn.

Industriområder

Dovre kommune har to tilrettelagte industriområder. Jora industriområde er felles med Lesja kommune og ligger to kilometer vest for Dombås. Området er regulert i 2012 og har bra med ledig plass.

Høyveg industriområde ligger én kilometer sør for Dovre tettsted. Området har ikke ledig plass og det er behov for utvidelse. Utvidelsen er i hovedsak planlagt i et skogsområde som ikke er dyrkbart og som trenger utfylling.

Tabell 11. Areal avsatt til industriformål:

Nye områder	Type næringsvirksomhet	Areal / da
Utvidelse Høyveg	Industri, plasskrevende virksomhet	
Eks. områder fra eldre planer		
Jora næringsområde	Industri, plasskrevende virksomhet	672
Høyveg industriområde	Industri, plasskrevende virksomhet	45

Fritidsbebyggelse

Dovre kommune har relativt få hytter/fritidsboliger sammenlignet med andre kommuner i regionen. De fleste nye hyttefelt/tomter er konsentrert til områder i nærheten av tettstedene. I tillegg ligger det en del eldre hytter over Dovrefjell som ikke er regulert.

I gjennomsnitt har det de siste årene blitt bygd mellom 5-10 nye fritidsboliger i året. Planreserven som ligger i kommuneplanen dekker derfor behovet utover planperioden, men omfordelinger innenfor planreserven er aktuelt.

Som en følge av innspill til planarbeidet om nytt byggeområde for fritidsboliger ved Hjerkinns hus, foreslås det at de tomtene som ikke er ferdig regulert ved jern-

banen på Hjerkinns, flyttes til Hjerkinns husområdet.

Hytteområdet som er ligger i Jetta er også tidligere avsatt i arealdelen. For å støtte opp om Dovreskogen som tettsted, så ønsker kommunen fortsatt at dette området ligger inne i arealdelen. En vil likevel signalisere at dersom utvikling av disse tomtene ikke starter i planperioden, så bør tomtereserven tas ut ved neste rullering.

Det foreslås også at hytteområdet ved Skeie, som ligger inne i gjeldende arealdel, får et kombinert formål bolig/fritidsbolig. En slik løsning vil være ressursbesparende og dekke kommunens behov for begge tomtetyper i et attraktivt område.

Tabell 2. Oversikt over areal, enheter og behov for nye utbyggingsområder.

Nye utbyggingsområder	Type plan	Areal / da	Enheter
Jetta	Kplan		100
Skeie	Kplan		40
Hjerkinns hus			5

Tabell 3. Oversikt over eksisterende områder tatt inn fra eldre planer:

Eksisterende områder tatt inn fra eldre planer	Type plan	Areal / da	Enheter	Herav ledige
Hjerkinnhø	regplan		21	3
Hjerkinnli	regplan		59	37
Hondyrju	regplan		37	22
Dombåsmorkje	regplan		177	177
Ola B. Killi	regplan		30	30
Frank Brækken	Kdelplan		10	10
Dombås hyttegrend	regplan		40	40
Dovrefjell panorama	regplan		74	12
Hågåjordet	regplan		20	10
Guttormslykkja	regplan		9	6
Bergsgrende	regplan		87	42
Åsagrende	regplan		5	1
Skogsætre	regplan		44	24
Jetta	kplan		100	100

Boligområder

Det er ikke stor etterspørsel etter nye boligtomter i Dovre. De siste årene har det vært bygd mellom 0 og 5 boliger i året. Sammen med befolkningsframskrivningene, så tilsier dette at en har rikelig med tomterreserver i planperioden.

Dovre sliter med befolkningsnedgang og det er derfor viktig å legge godt til rette for alle som ønsker å etablere seg i kommunen. Ett av tiltakene er et variert tilbud av boliger og boligtomter.

Alle fire tettsteder har tilrettelagte boligområder med offentlig infrastruktur. I alle disse boligområdene har en ledige og byggeklare tomter, men en har behov for nye og mer egnete arealer på Dovreskogen.

Det er i kommunedelplan for Dombås tettsted (2009) avsatt områder for sentrumsnære boligtomter og muligheter for bygging av leiligheter/rekkehus i sentrumsområdene. Det er også lagt til rette for fortetting gjennom at det er åpnet for boligformål i sentrumsbyggenes andre- og tredjeetasjer.

Attraktive boliger er et fortrinn for alle kommuner. Alle distriktskommuner kan tilby god plass og naturkvaliteter. Dovre sitt fortrinn er godt utbygde lokalsentra og sentrumsnære boliger. Det er store muligheter for å finne nye boligarealer som oppfyller de kravene som er satt i samfunnsdelen ang. avstander

og kvalitet innenfor alle fire tettstedene.

Behovet for nye, sentrumsnære boligtomter er størst på Dovreskogen. På grunn av registrerte fareområder i umiddelbar nærhet av dagens sentrumsområder, så foreslår kommunen at et eksisterende boligområde på Leiramoen utvides. Leiramoen har flate tomter med god solgang og utsikt.

Dovre kommune ønsker i tillegg å ha et bredt spekter av boligtomter og muligheter for bosetting. I noen tilfeller kommer det ønsker om spredt bygde tomter eller å bosette seg på hytta. Dette vil en imøtekomme ved å legge til rette for personlig betingete bruksendringer av fritidsboliger (der infrastrukturen er på plass) og en strengere praktisering av boplikt på landbrukseiendommer. En slik praksis vil ivareta både ønsket om et variert bolig- og tomtetilbud og det vil være arealbesparende.

Spredt boligbygging kan kun skje etter dispensasjonsbehandling, der kriteriene er fastsatt i retningslinjer i Inf-områdene.

Tabell 4. Tabell over utbyggingsområder til boligformål i arealplanen.

Nye utbyggingsområder	Areal / da	Enheter	Ledige
Hjellsætre		5	
Bergsgrenda		10	
Skeie, del av hyttefelt i arealdelen		5-10	
Leiramoen		5	
SUM NYE ENHETER		30	
Utbyggingsplaner tatt inn fra eldre planer			
Alle eldre arealer i Dombås			
Hindåfeltet IV	regplan	16	10
Hindåfeltet V	kdelplan		
Hindåfeltet VI	regplan	6	6
Tverrbekken	kdelplan		
Hjellykkjeteigen	kdelplan		
Slettenfeltet	regplan		6
Einbuggfeltet	regplan		6
Dovre sentrum			
Dovreskogen boligfelt	kdelplan		2
Lærargarden	kdelplan		5
SUM enheter			

Fritids- og turistformål:

Flere næringsområder har utviklet seg over tid fra en del av en landbrukseiendom til å bli en selvstendig enhet, uten at dette er formalisert gjennom arealplaner eller annen behandling etter lovverk. Dette gjelder spesielt campingplasser og turistbedrifter. Dovre kommune vil derfor tillate mindre vesentlige endringer/utvidelser gjennom dispensasjonsbehandling, men vesentlige utvidelser/endringer kan kun skje etter egen reguleringsplan. Følgende eksisterende områder er brukt til dette formålet, men er ikke avsatt til næringsområde:

- Snøheim
- Furuhaugli
- Dovregubbens Hall
- Fokstugu fjellstugu
- Faksfall camping
- Bjørkhol camping
- Holum camping
- Dovre bensin og service
- Toftemo turiststasjon
- Dovreskogen camping
- Grimsdalshytta
- Haverdalen turisthytte
- Øvre og Nedre Dørålsæter

Idrettsanlegg

Det er ikke satt av nye områder til idrettsanlegg, men følgende eksisterende områder som ikke er regulert er tatt inn i planen:

- Øian skytebane
- Snipen idrettsplass
- Dovreskogen skytebane
- Jetta stadion
- Jøndalen hoppbakke
- Klokkarhaugen hoppbakke

Forsvaret

Forsvaret disponerer to øvings- og skytefelt i Dovre:

- Hjerkinnskytefelt (nedlagt, tilbakeføres, verneplanprosess i arbeid)
- Lieslie skytefelt

Hensynssoner

Faresone flom: Som tiltak for å unngå alvorlige hendelser er det ikke etablert nye byggeområder i områder utsatt for slik risiko. Videre er det fastsatt bestemmelser knyttet til bebyggelsens avstand til vassdrag.

Faresone skred: Som tiltak for å unngå alvorlige hendelser er det ikke etablert nye byggeområder i områder utsatt for slik risiko.

Sikringssone
drikkevann og
vannforsyning

Det er avsatt soner rundt hver enkelt kilde for kommunale anlegg.

Hensyn friluftsliv

Skiløypenettet ved tettstedene Hjerkinns, Dombås og Dovre er avsatt med egne hensynssoner.

Hensyn kulturlandskap

Det er avsatt soner med egne retningslinjer for Bergsgrenden/Øverbygde og Grimsdalen som de to viktige kulturlandskapene i kommunen.

Båndlegging etter lov om naturmangfold

Det er avsatt hensynssoner for alle områder med verdifulle biologiske kvaliteter, A- og B-områder. Til disse hensynssonene er det satt retningslinjer.

Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle automatisk fredete kulturminner og vedtaksfredete anlegg er merket med hensynssone, med tilhørende retningslinjer/bestemmelser.

Detaljeringssoner – reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

2. Overordnet ROS arealdelen

Innledning

Plan- og bygningsloven av 2008 sier at all planlegging skal fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø, viktig infrastruktur, materielle verdier mv. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal planmyndigheten, ved utarbeidelse av planer for utbygging, påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Formålet med denne analysen er å gi en overordnet framstilling av virkningen av revisjonen av kommuneplanens arealdel kan ha på samfunnssikkerheten. Det er laget et eget temakart for risiko og sårbarhet og tematiske kartutsnitt for flom/skred.

Status

Dovre kommune har i samarbeid med de andre kommunene i Nord-Gudbrandsdalen utarbeidet en felles ROS-analyse for regionen, vedtatt 2017.

I løpet av gjeldende kommuneplanperiode har kommunen gjort seg en del erfaringer når det gjelder saksområder knyttet til risiko- og sårbarhet, men det er ikke utført noen spesifikke undersøkelser eller kartlegginger i forhold til relevante temaer.

En er likevel kjent med bl.a områder som kan være utsatt for flom/oversvømmelser, skred, trafiksikkerhetsforhold, sårbarhet ift drikkevannskilder, m.m.

De siste årene har mer intens nedbør og sterkere og mer vind ført til lokale oversvømmelser, økt massetransport i vassdrag og mindre ødeleggelser. Det har vært problemer med overvann, flomskred, flom på landbruksareal og utglidning av jorder, trafikkulykker og branner.

ROS-analysen for arealdelen er utarbeidet etter DSBs veileder, der den trinnvise oppbyggingen er gitt i avsnittene nedenfor.

Trinn 1. Beskrivelse av planområdet

Dovre har et innlandsklima med i utgangspunktet lite nedbør. Vi har tradisjonelt kalde vintre. Området har hyppighet av sterk vind.

I perioder om våren og forsommeren kan det forekomme langvarige tørkeperioder med relativt høy temperatur og dermed tørker skog og mark ut med stor skogbrannfare som resultat. De siste årene har nedbørsmengden sommerstid økt betraktelig parallelt med økt vind.

I tettbygde områder har det vist seg at intenst regn gir større vannmengder enn det de naturlige eller etablerte avløpene greier å ta unna, med bl.a skader på bygninger og veger som resultat og økt partikkeltransport i vassdragene. En del av dette skyldes asfalterte flater.

Det meste av fast bebyggelse i Dovre ligger i hoveddalføret. Dalføret er en typisk u-dal med Lågen, E6 og jernbanelinja i dalbunnen og relativt bratte lisider med sidevassdrag. Mange gardar med tilknytningsveger ligger i dalsidene. Deler av jernbanen og fylkesvegnettet ligger også i dalsidene.

Nye byggeområder for vurdering:

BN6 Moskusstugu

Arealet ligger i tilknytning til det gamle gruveområdet på Hjerkin. Den delen av næringsområdet som er nytt ligger innenfor tidligere Hjerkin skytefelt. Atkomstveg er privat.

En mindre bekk med lite nedslagsfelt går gjennom området og det er avsatt aktomhetsområde for flom langs denne.

BB18 Skeie

Arealet ligger furuskog i vestvendt og relativt bratt sidehelling, med enkelte flatere partier.

Atkomstveg er privat.

Deler av området ligger innenfor utløpsområde for snøskred. Det er ingen vassdrag nær byggeområdet.

BB3 Leiramoen

Arealet ligger inntil et annet boligområde på flat furumo. Atkomstveg er privat.

Byggeområdet ligger relativt nær jernbanen, men utenfor støysonen. Det er ingen vassdrag nær byggeområdet.

BN2 Høyveg

Arealet er en utvidelse av eksisterende industriområde. Området består av dyrka mark og den ene langsiden av en bekkedal. I utkanten av arealet passerer det en mindre bekk. Atkomst er kommunal veg.

BF2 Jetta

Arealet ligger delvis i snaufjell og delvis i fjellbjørkeskog. Det er to mindre bekker som går gjennom planområdet. Atkomst er privat.

Trinn 2. Identifisering av uønskete hendelser

I planområdet er det spesielt skred og flom som kan gi hendelser med alvorlig konsekvens. I Dovre er det ikke gjort særskilte kartlegginger eller utredninger av flom- og skredfare. Standardiserte aktsomhetskart, aggregert fra kartgrunnlaget, finnes for hele kommunen. Disse må suppleres med lokalkunnskap for at de skal ha verdi for arealplanlegging og til bruk i ROS-analyser.

Med henblikk på framtidige klimaendringer er det sannsynlig at frekvensen av slike hendelser vil øke. Arealplanleggingen skal ta hensyn til og tilpasse seg endringene i klima. Dette gjelder både ekstreme hendelser og mer langsiktige endringer.

I vårt område er det ventet en temperaturøkning fram til 2050 på ca 3 grader som årsgjennomsnitt. Nedbøren forventes økt med om lag 10 % på årsbasis og hele 20-25 % om høst, vinter og vår.

Maksimal snødybde i høgfjellet vil trolig øke fram til 2050, men deretter reduseres.

Også vår- og høstnedbøren vil øke, mens sommernedbøren vil avta. Om sommeren forventes det mer ekstrem korttidsnedbør. Økt snømengde kombinert med mer nedbør om våren vil også gi større vårflokker, gjerne kombinert med frost i bakken.

Flom i bekker i forbindelse med vårløsning eller større nedbørsmengder på vår og sommer kan gi alvorlige konsekvenser for infrastrukturen, spesielt vegnettet.

Ingen av de nye tiltakene innebærer endringer ift. brannberedskap.

Nye byggeområder for vurdering:

BN6 Moskusstugu

Deler av området ligger innenfor det som er definert som tidligere skytefelt og det kan være fare for ammunisjonsrester, blindgjengerfare og eksplosjonsfare.

En mindre bekk går gjennom området og aktsomhetskartet viser at denne kan gi flomfare.

BB18 Skeie

Området ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Arealene har delvis bratt helling, noe som kan gi overflatevannvirkning nedstrøms området.

BB3 Leiramoen

Arealet ligger nær jernbanelinja og hendelser knyttet til dette kan oppstå, f.eks. støy, ved barns lek, overflatevannhendelser.

BN2 Høyveg

Området ligger nedstrøms jernbanelinja og er mottaker av flomvann fra oversiden av jernbanen. Det kan innebære oppstuvning av vannmasser ved flomsituasjoner.

BF2 Jetta

Det er ikke registrert mulige uønskede hendelser som kan oppstå i dette området.

Trinn 3. Vurdering av risiko og sårbarhet

NR.	BB18	BB18 Skeie boligområde Snøskred
-----	------	------------------------------------

BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE

Aktsomhetskart fra NVE viser at deler av arealet ligger i utløpsområde for snøskred.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHEITSKL. FLAUM/SKRED	FORKLARING
Ja	S2	Sikkerhetsklasse 2 for bolig

ÅRSAKER

Hellingsgraden på terrenget ovenfor byggeområdet er så stor at det i aktsomhetskartet vises som utløsningsområde for snøskred og at dette kan gå ned mot byggeområdet..

EKSISTERENDE BARRIERER

Alt arealet i aktsomhetsområdet er skogkledd. Skogen består både av furu og bjørk.

VURDERING AV SÅRBARHET

Området er nedbørsfattig og prega av lite snø om vinteren. Det er ikke kjent at det har gått snøskred i området. Det er lite sannsynlig at det vil gå snøskred i området, i tillegg vil det uansett med dagens vegetasjonsforhold være lite sannsynlig med snøskred som vil nå byggeområdet.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
S1		X		Største nominelle årlige sannsynlighet (1/100)

BEGRUNNELSE FOR SANNSYNLIGHET

Aktsomhetskart fra NVE

KONSEKVENSVURDERING					
KONSEKVENSTYPER	KONSEKVENSKATEGORIER				
	STORE	MIDDELS		SMÅ	IKKE RELEVANT
LIV OG HELSE				X	
STABILITET				X	
MATERIELLE VERDIER				X	

SAMLET BEGRUNNELSE AV KONSEKVENS

Evt. skred kan i verste fall medføre tap av liv og skade på bygninger. Skredfare kan medføre at boliger kan måtte bli evakuert.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Middels	Aktsomhetskart viser generell fare. Ikke undersøkt i marka.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET

TILTAK:

Ikke tillate å plassere byggverk for varig personopphold i faresoner for skred.

OPPFØLGING GJENNOM PLANVERKTØY:

Det er lagt inn KpFaresone skred (H310) på plankartet i tematisk kartutsnitt "Ras- og flomfare". I planbestemmelsene til kommuneplanen er det gitt bestemmelser for å ivareta nødvendig trygghet med hensyn til KpFaresone skred. 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

NR.	BN2	BN2 Høyveg industriområde - utvidelse Overvannshåndtering
-----	-----	--

BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE

Flomvegskart viser at deler av arealet må utformes slik at overvann fra områdene ovenfor jernbanelinjen må sikres frie løp gjennom området..

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHEITSKL. FLAUM/SKRED	FORKLARING
Ja	middels	

ÅRSAKER

Terrenget ovenfor byggeområdet er arrondert slik at det går to mindre bekkefår ned mot jernbanelinja.

EKSISTERENDE BARRIERER

Det meste av område ovenfor er dyrka mark, med middels fordrøyningssevne.

VURDERING AV SÅRBARHET

Det har tidligere vært problemer med tetting av kulvert i søndre del av byggeområdet. Liknende hendelser kan også skje i utvidelsesområdet.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Høg	x			>10%

BEGRUNNELSE FOR

SANNSYNLIGHET

Flomvegskart og tidligere hendelser

KONSEKVENSVURDERING					
KONSEKVENSTYPER	KONSEKVENSKATEGORIER				
	STORE	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
LIV OG HELSE			X		Vurdert ut fra antall.
STABILITET			X		Ikke viktige samfunnsfunksjoner i planlagt område.
MATERIELLE VERDIER		x			Vurdert ut fra skadeomfang.

SAMLET BEGRUNNELSE AV KONSEKVENS

Området er avsatt til industri/lager og det vil ikke oppholde seg mennesker der på fast basis. Bygninger og anlegg kan bli skadet. Følgeskader kan ramme jernbanelinja, men det er tid til varsling..

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Middels	Flomvegskart viser generell fare. Ikke undersøkt i marka.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET

TILTAK:

Ved regulering av området må det sikres at vannløpene kan gå fritt.

OPPFØLGING GJENNOM PLANVERKTØY:

Det er gitt bestemmelser i pkt 2.3 om regulering og sikring av overvann.

NR.	BN6	BN Moskusstugu næringsområde Eksplisvfare
-----	-----	--

BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE

Arealet ligger innenfor det som er definert som tidligere Hjerkinns skytefelt. I dette området kan det finnes ammunisjonsrester og blindgjengere.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHEITSKL. FLAUM/SKRED	FORKLARING
nei		

ÅRSAKER

Hjerkinns skytefelt er ikke ferdig ryddet og det er blindgjengerfare under overflaten..

EKSISTERENDE BARRIERER

VURDERING AV SÅRBARHET

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Høg			x	<1%

BEGRUNNELSE FOR SANNSYNLIGHET

Forsvarets
beregninger om
restrisiko og tidligere
hendelser

KONSEKVENSVURDERING					
KONSEKVENSTYPER	KONSEKVENSKATEGORIER				
	STORE	MIDDELS		SMÅ	IKKE RELEVANT
LIV OG HELSE				X	
STABILITET				X	
MATERIELLE VERDIER				X	

SAMLET BEGRUNNELSE AV KONSEKVENS

Forsvaret har ryddet overflaten i skytefeltet, men kan ikke fastslå at det ikke finnes blindgjengere under bakken. Tidligere hendelser er svært sjeldne og har ikke forekommet i denne delen av feltet.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Middels	Ikke undersøkt i marka.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET

TILTAK:

Før regulering må området frigis av Forsvaret.

OPPFØLGING GJENNOM PLANVERKTØY:

Planbestemmelsene er gitt slik: 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.

NR.	BN6	BN6 Moskusstugu næringsområde Flomfare
-----	-----	---

BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE

Aktsomhetskart for flomfare viser at bekken som går gjennom området kan medføre flomfare.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHEITSKL. FLAUM/SKRED	FORKLARING
Ja	Middels F2	

ÅRSAKER

Bekk gjennom området kan medføre flomfare. Bekken har lite nedslagsfelt.

EKSISTERENDE BARRIERER

Områdene ligger i snaufjell med tynt jordmonn, noe som gir liten forsøringsevne. Samtidig ligger det en dam/tjern som vil ta opp styrtregnflommer.

VURDERING AV SÅRBARHET

Det er ikke kjent at området har vært omfattet av flom.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Høg			x	>10%

BEGRUNNELSE FOR

SANNSYNLIGHET

Flomvegskart,
nedslagsfelt og
tidligere hendelser

KONSEKVENSVURDERING					
KONSEKVENSTYPER	KONSEKVENSKATEGORIER				
	STORE	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
LIV OG HELSE			X		Vurdert ut fra antall.
STABILITET			X		Ikke viktige samfunnsfunksjoner i planlagt område.
MATERIELLE VERDIER			x		Vurdert ut fra skadeomfang.

SAMLET BEGRUNNELSE AV KONSEKVENS

Området er avsatt til aktiviteter, ikke bygninger for fast opphold.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Middels	Aktsomhetskart viser generell fare. Ikke undersøkt i marka.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET

TILTAK:

Ved regulering av området må det sikres at vannløpene kan gå fritt.

OPPFØLGING GJENNOM PLANVERKTØY:

Overvannshåndtering følges opp i reguleringsplan.

NR.	BB18	"NAVN" UØNSKET HENDELSE	BB18 Skeie boligområde Overvannshåndtering
-----	------	-------------------------	---

BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE

Flomvegskart viser at deler av arealet må utformes slik at overvann fra områdene ovenfor byggeområdet må sikres frie løp gjennom området og slik at skader ikke oppstår på annen infrastruktur

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHEITSKL. FLAUM/SKRED	FORKLARING
Ja	middels	

ÅRSAKER

Terrenget ovenfor byggeområdet er arrondert slik at overvann/vårflomvann kan samles og gjøre skade nedstrøms området.

EKSISTERENDE BARRIERER

Det meste av område ovenfor er skogsmark, med god fordrøyningsevne. Det går allerede en veg gjennom område som samler og leder vann.

VURDERING AV SÅRBARHET

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Høg	x			>10%

BEGRUNNELSE FOR

SANNSYNLIGHET

Flomvegskart og arrondering av området

KONSEKVENSVURDERING					
KONSEKVENSTYPER	KONSEKVENSKATEGORIER				
	STORE	MIDDELS		SMÅ	IKKE RELEVANT
LIV OG HELSE				X	
STABILITET				X	
MATERIELLE VERDIER		x			

SAMLET BEGRUNNELSE AV KONSEKVENS

Atkomstvegen som allerede finnes, vil lede overvann på samme måte som i dag. Arealene har god fordrøyningsevne og arronderingen/helningen på området tilsier at det ikke vil bli vesentlige endringer i avrenningen.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Middels	Flomvegskart viser generell fare. Ikke undersøkt i marka.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET

TILTAK:

Ved regulering av området må det sikres at vannløpene kan gå fritt og ledes til eksisterende vannveger.

OPPFØLGING GJENNOM PLANVERKTØY:

Det må gis bestemmelser om regulering og sikring av overvann i detalreguleringsplan.

NR.	BB3	"NAVN" UØNSKET HENDELSE	BB3 Leiramoen boligområde Jernbane
-----	-----	-------------------------	---------------------------------------

BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE

Boligområdet ligger inntil jernbanelinja, noe som kan gi støyproblemer og utfordringer knyttet til mulige ulykker.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHEITSKL. FLAUM/SKRED	FORKLARING
Ja	middels	

ÅRSAKER

Boligområder trenger lekearealer og sikring mot farer. Jernbanen er et usikkert forhold når det gjelder barn og barns lek. Området ligger utenfor registrert støysone, men det bør gjøres tiltak i reguleringsplan.

EKSISTERENDE BARRIERER

Jernbanen er inngjerdet. Naturlige lekeområder ligger i motsatt retning.

VURDERING AV SÅRBARHET

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Høg			x	<10%

BEGRUNNELSE FOR SANNSYNLIGHET

Antall enheter og utforming av området.

KONSEKVENSVURDERING		KONSEKVENSKATEGORIER			FORKLARING
KONSEKVENSTYPER	STORE	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	
LIV OG HELSE			X		Vurdert ut fra antall.
STABILITET			X		Ikke viktige samfunnsfunksjoner i planlagt område.
MATERIELLE VERDIER			X		Vurdert ut fra skadeomfang.

SAMLET BEGRUNNELSE AV KONSEKVENS

Lite antall enheter.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Middels	Flomvegskart viser generell fare. Ikke undersøkt i marka.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET

TILTAK:

Ved regulering av området må det sikres gode lekearealer og sikring mot jernbanen.

OPPFØLGING GJENNOM PLANVERKTØY:

Området er underlagt reguleringskrav.

Trinn 4. Risikoreduserende tiltak

Med avbøtende tiltak menes tiltak som kan redusere risiko; forebygging og beredskap. Områder med fare, risiko eller sårbarhet er avmerket som hensynssoner i plankartet. Detaljerte ROS-analyser skal inngå i all arealplanlegging, jf. plan- og bygningsloven. Dette innebærer at det ved område- eller detaljregulering skal utarbeides ROS-analyser.

Følgende temaer er avsatt som fare- og risikosoner på plankartet eller i tematisk kartutsnitt:

- Fare- og risikosone skred
- Fare- og risikosone flom
- Fare- og risikosone hogspent
- Faresone forurensa grunn

Risiko for uønskede hendelser må reduseres ved å utføre tiltak. Noen tiltak kan redusere sannsynligheten for at en uønsket hendelse oppstår, mens andre tiltak kan redusere konsekvensen av den uønskede hendelsen. Noen hendelser kan ikke forebygges tilstrekkelig eller utelukkes selv om det iverksettes tiltak.

Mange hendelser og tiltak må avklares i forbindelse med regulering av et område, mens andre må ivaretas gjennom behandling av byggesaker.

I kommuneplanen er det mest hensiktsmessige tiltaket å ikke legge til rette for bygging og aktivitet på kjente fareområder eller i områder med spesielle verdier. Dette er for det meste gjort i planen og der det ikke er mulig, så er det gjort vurderinger omkring temaet eller avbøtende tiltak.

Nye byggeområder for vurdering:

BN6 Moskusstugu

Det er satt krav om at arealene må frigis ift. eksplosjons- og blidgjengerfare. Det er også reguleringskrav, der flomfaren må avklares i detalj.

BB18 Skeie

Det er reguleringskrav, der skredfaren må kartlegges i detalj før godkjenning.

BB3 Leiramoen

Det er reguleringskrav til området.

BN2 Høyveg

Arealet er arrondert slik at bekken ikke blir berørt. I tillegg er det reguleringskrav, der flomforholdene og overvannshåndtering må utredes.

BF2 Jetta

Arealet er arrondert slik at det ikke foreligger fare.

Trinn 5. Oppsummering

Hensynssonene og konsekvensvurderingene er brukt aktivt i plasseringen av nye tiltak. Tiltak som delvis blir berørt av fare, er beskrevet i denne ROS-analysen.

Med de risikoreduserende tiltakene som er lagt inn som en del av både bestemmelser og plankart til arealdelen, så er det ingen av de nye tiltakene som utgjør noen sikkerhetsmessig risiko for liv og helse på dette plannivået.

Arealdelen setter ytre rammer for utbygging. Gjennom detaljregulering kan en måtte bruke deler av arealene til annet enn byggeområder, men dette er noe som kan avklares gjennom fagkyndige vurderinger i reguleringsprosessen.

3. Samlet vurdering

Kommuneplanforslaget innebærer ikke nye, store byggeområder. Hovedutfordringen for Dovre kommune er synkende folketall og strategiene for å møte denne utfordringen er lagt i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen er ment å støtte opp om samfunnsdelens prioriteringer ved å legge til rette for et mangfoldig boligtomtetilbud og muligheter for etablering av næringsvirksomhet.

Det er også viktig å huske at Dombås tettsted ikke er omfattet av denne planrevisjonen. Mye av utbyggingsvirksomheten skjer nettopp i og rundt Dombås tettsted.

Med arealdelens nye områder for boliger, skjerpet praktisering av jord- og konsesjonslov og den planreserven som ligger inne i gjeldende planverk, så vil boligtomtbehovet være dekket også utover planperioden. Dette er et ønsket plangrep.

Dovre kommune har en stor planreserve for fritidsboligtomter. En ønsker å fortsette strategien med å legge hyttetomtene i felt så nær tettstedene som mulig. Det er derfor ikke gjort grep for å omfordele tomter fra ett område i kommunen til et annet, med unntak av fem tomter innenfor Hjerkinntettsted. Det er heller ikke lagt inn nye områder for fritidsbebyggelse.

Dovre kommune har sammen med Lesja kommune

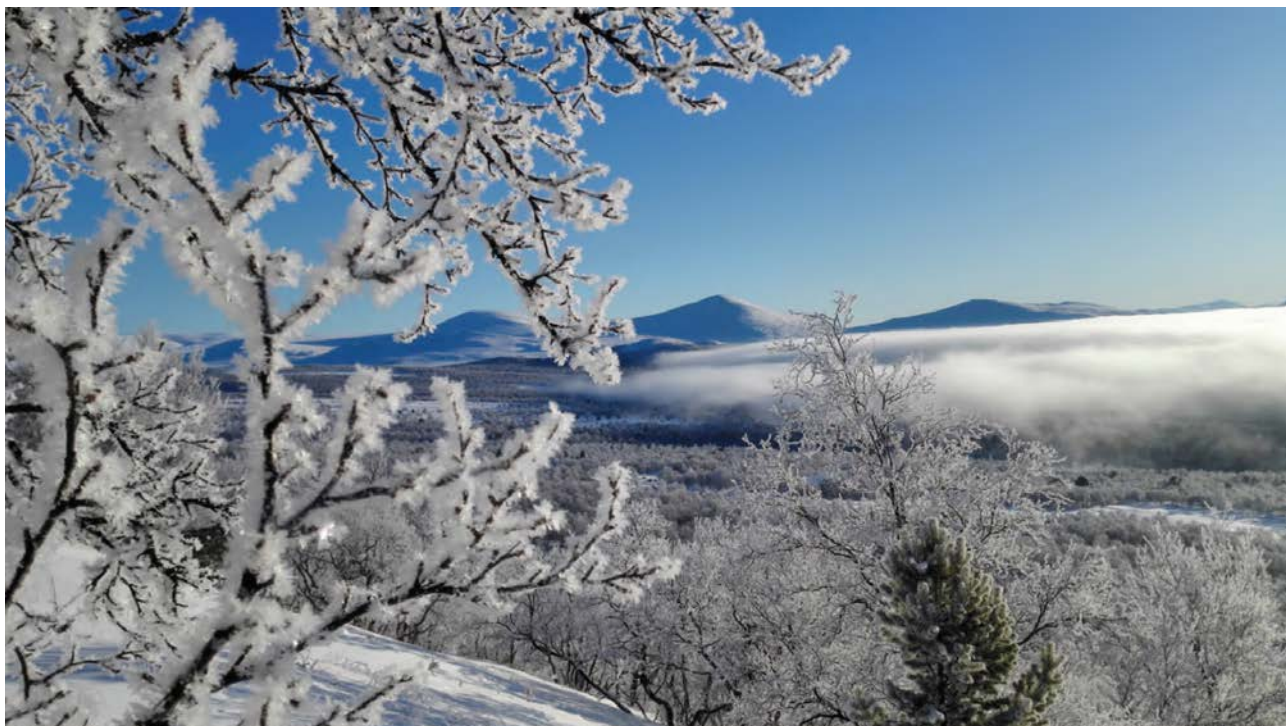
et større industriområde på Joramo, like ved grensa mot Lesja. Dette industriområdet dekker de fleste behov for nyetablering innenfor industri- og næringsvirksomhet. I tillegg har Dovre kommune Høyveg industriområde ved Dovre tettsted. Høyveg er fullt og en trenger utvidelse. Noe av utvidelsen vil gå inn på utkanten av et dyrka areal. Sett i forhold til arealets produktivitet, arrondering og planens totalvirkning på landbruksarealer, så mener Dovre kommune at denne utvidelsen er akseptabel.

Byggeområder er forsøkt plassert utenfor sårbare og farefulle områder. Unntaket er plassering av boliger i områder med større natur- og kulturverdier. En mener likevel at dette er akseptabelt på grunn av områdenes store verdi for Dovresamfunnet som byggeområder.

I stor grad er det brukt hensynssoner for å ta vare på viktige regionale og nasjonale verdier.

Det er ikke plassert nye byggeområder på arealer med registrert fare.

Etter en samlet vurdering av planforslaget, finner en at overordnede hensyn, retningslinjer og bestemmelser er ivarettatt. Det er særlig viktig for Dovre kommune å legge til rette for en variert boligstruktur og muligheter for etablering og videreutvikling av næringsvirksomhet, innenfor rammene av statlig politikk.



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 enn 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, støyskjermer, 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 opparbeidning 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, trafiksikker 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 ivare tatt.

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 trafikksikkerheten. 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:

- Løsfoteklame
- 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 ivare tatt 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 kjørevege 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, tomteplassing 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, tomteplassing 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 utnytting: 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 høydekvote, 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 samhörighet 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 tomten 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 overvannsfloer 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 Bergsgrende

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 ferdsselsveger 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 tilleggšnæring 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 holmen naturreservat**
- **Haukskardtjønn naturreservat**
- **Veslehjerkinntjønn 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

Trondheimsvegen 3613

Høyde over havet

983 m



Offentlig transport

Hjerkins stasjon Linje F6	5 min	6 km
Kongsvoll stasjon Linje F6	5 min	6.5 km
Hjerkins stasjon Linje 181, VY710, 870	5 min	6 km

Avstand til byer

Orkanger	2 t 4 min
Trondheim	2 t 17 min
Oslo	268.7 km

Ladepunkt for el-bil

Hjerkins	5 min
Hjerkins Supercharger	5 min

Vintersport

Alpin

- Fjellsyn
- Kjøretid: 17 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

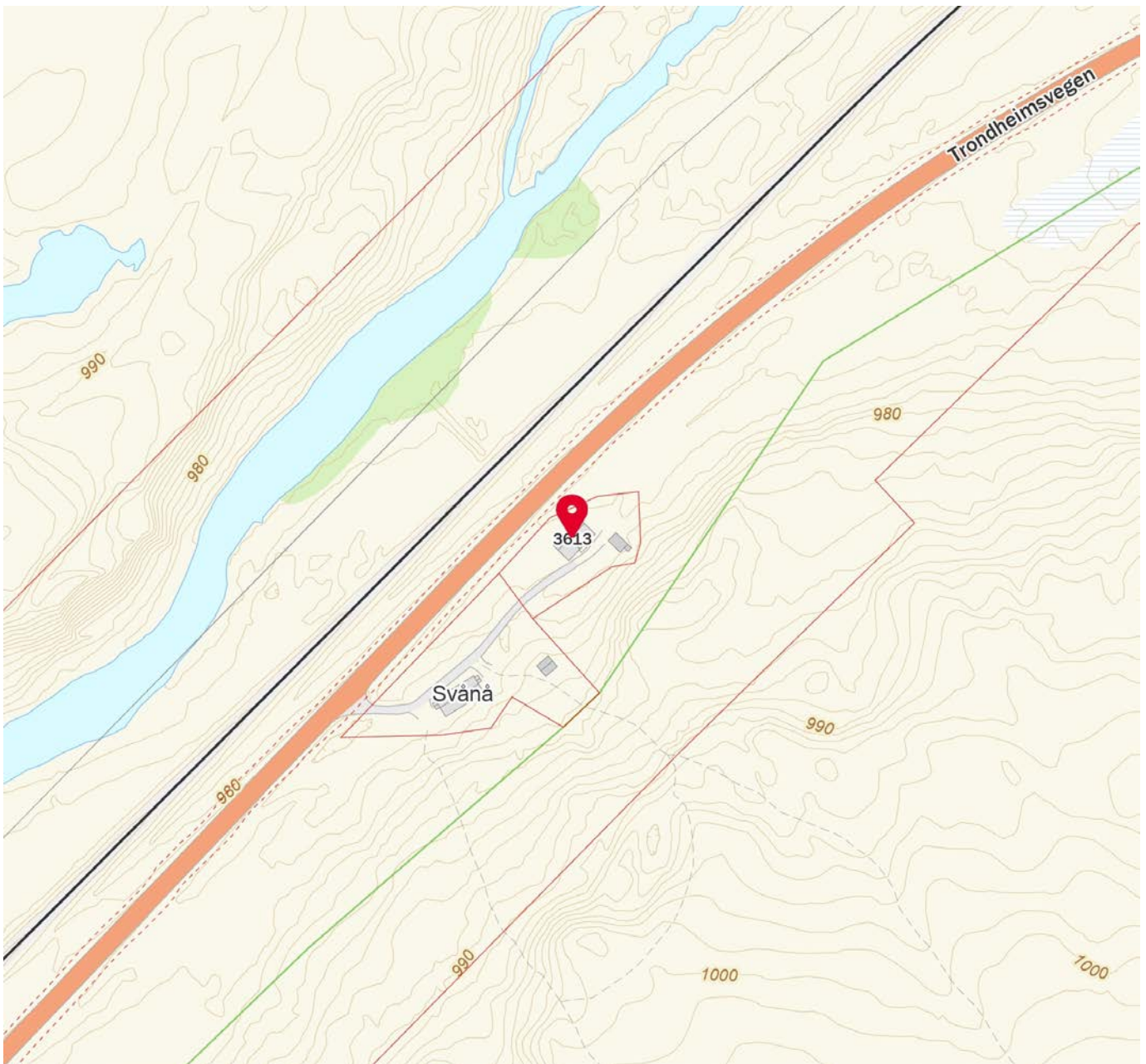
Moskusstuggu (kultursenter)	3 min
Kongsvold Fjeldstue	4 min
Hjerkins Fjellstue & Fjellridning	6 min
Kvistli Islandshester	12 min
Snøhætta Husky	19 min

Sport

Moabanen engan grusbane Fotball	24 min	29 km
------------------------------------	--------	-------

Dagligvare

Joker Dalholen	18 min
----------------	--------



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



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 eieendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

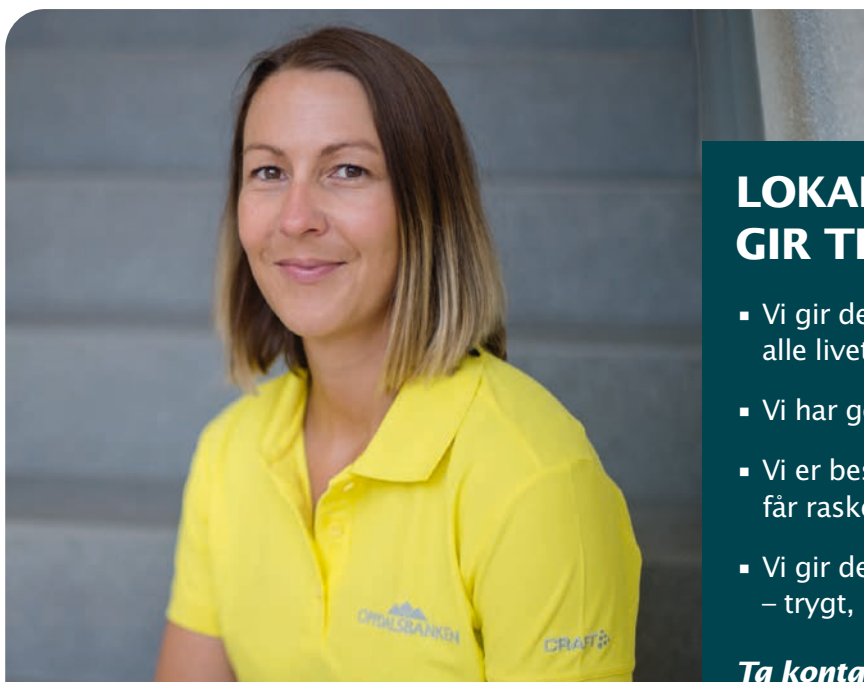


Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

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.



INGRID SYLTHE VIKEN

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 482 16 402
e-post: isv@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: Trondheimsvegen 3613
2661 HJERKINN

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