

eiendomsnøkkel



Trysilfjell hytteområde 233

EIENDOMSINFORMASJON

Trysilfjell hytteområde 233

Trysilfjell hytteområde 233
2420 Trysil
BRA: 69M² / BRA-i: 58m²
Prisantydning: 2.900.000,-

NØKKELINFORMASJON

Boligtype: Hytte/Fritidsbolig

Eieform: Selveier/Selveiertomt

Byggeår: 1981

BRA/P-rom: 69m²/58m²

Tomtetype: Festetomt

Eiendomsbetegnelse: Gnr.37, bnr.1240

Tomtestørrelse: 1.250m²

FAKTA

Tømmerhytte bygget i 1981 med flott beliggenhet på Trysilfjell hytteområde med kort vei til landets største alpinanlegg, skiløyper, sykkelpark, turstier m.m. Stor selveiertomt på 1.250m² med fin utsikt og gode solforhold. Hytten inneholder åpen stue/kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, badstue, gang, stor terrasse og sportsbod.



**eiendoms
nøkkel**

Ulf Johansson

Prosjektansvarlig/Partner MNEF

Tlf.: 22 99 33 80

Mob.: 936 67 333

e-post: ulf@eiendomsnokkelen.no

Besøksadresse: Kjøberggata 27 C, 0653 Oslo

Post: PB 6786 St. Olavs plass, 0129 Oslo

www.eiendomsnokkelen.no



Utsikt terrasse



Inngangsparti



Inngangsparti/Sportsbod



Kjøkken



Stue



Soverom 1



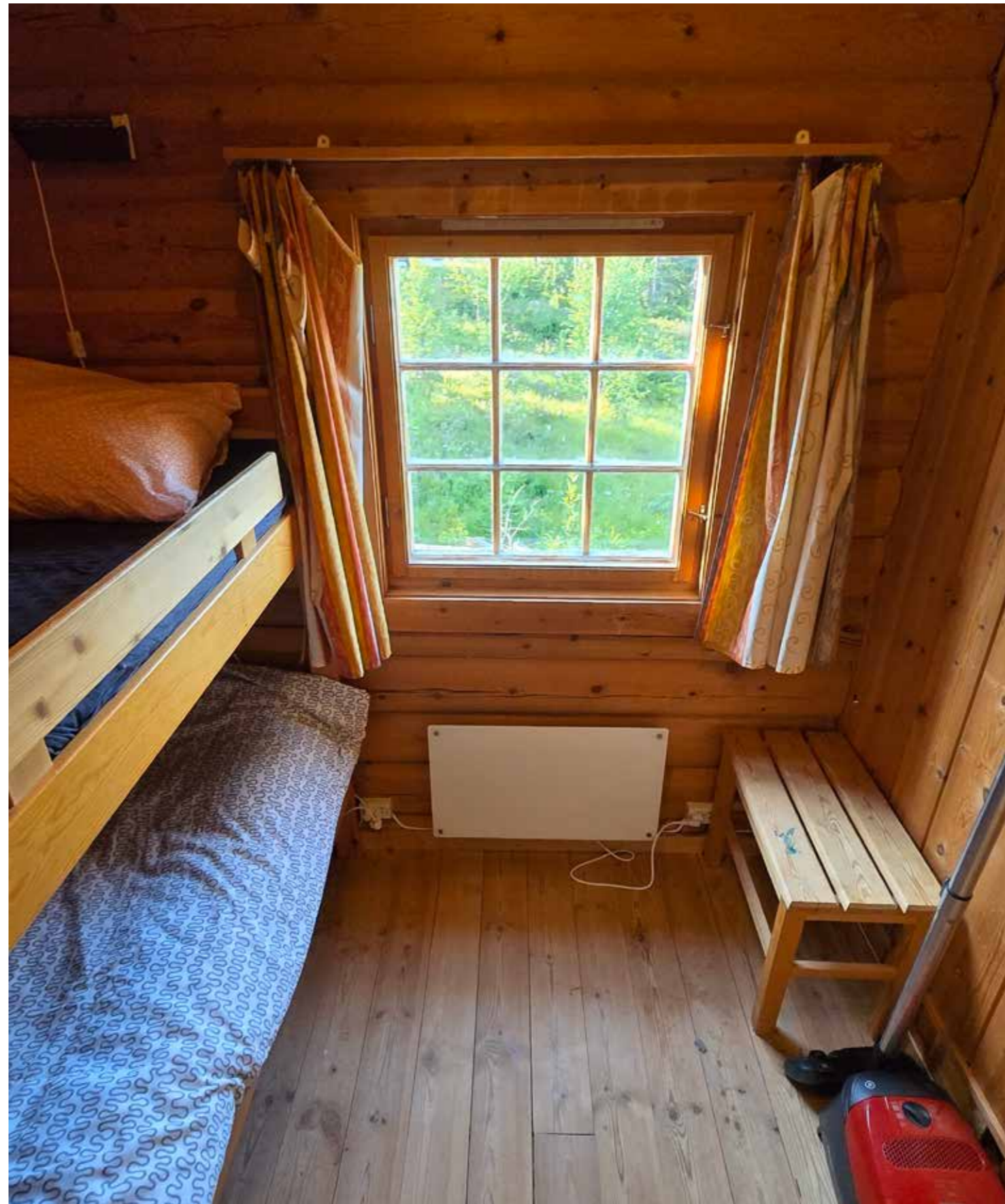
Stue/Peis



Soverom 3



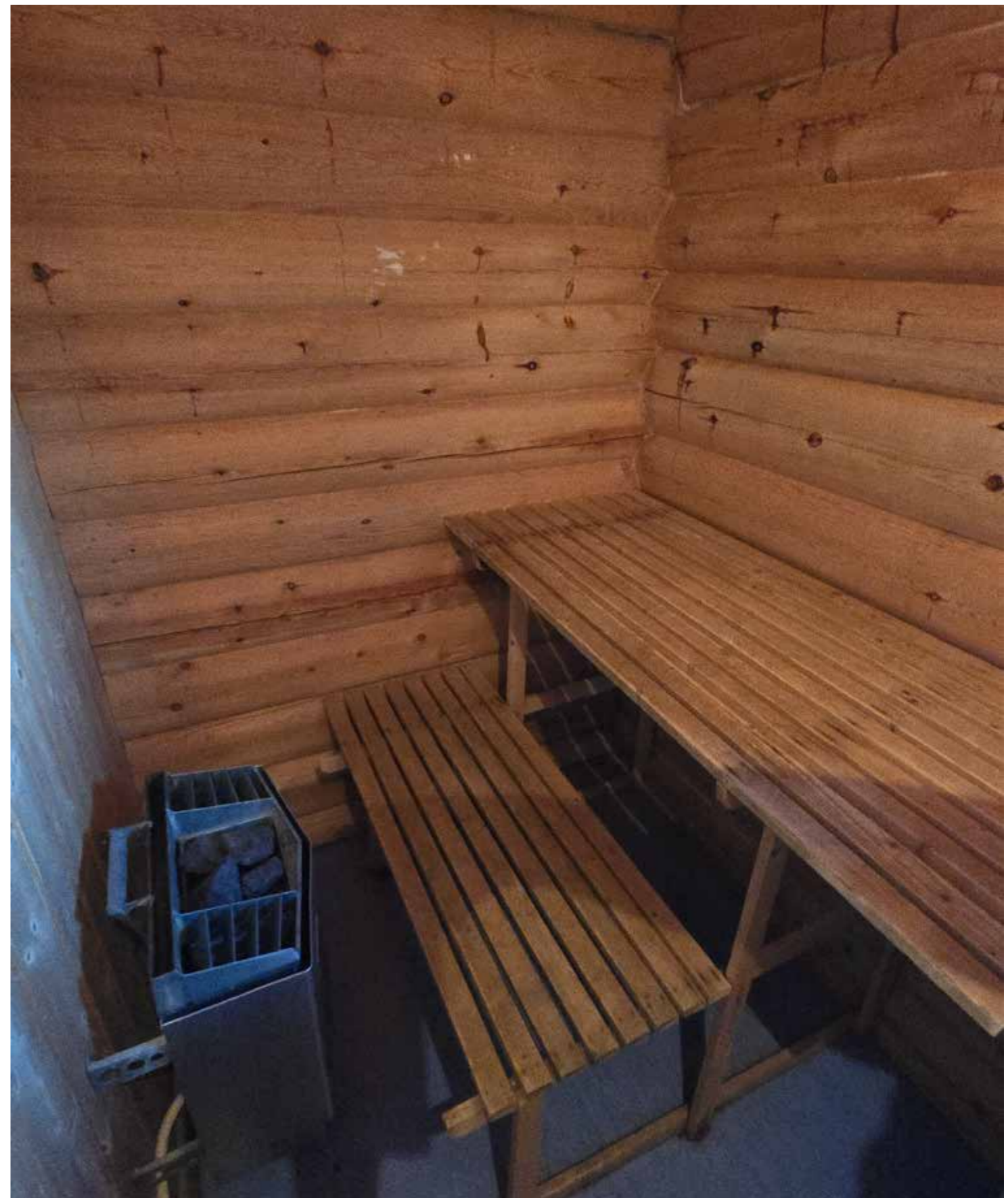
Soverom 3



Soverom 2



Bad



Badstue



Sportsbod

Eiendomsinformasjon

Trysilfjell hytteområde 233

Trysilfjell hytteområde 233

Tømmerhytte med attraktiv beliggenhet på Trysilfjellet i etablert hytteområde med alpinbakker, skiløyper, turstier, sykkeltraseer i umiddelbar nærhet. Hytten har fin utsikt og gode solforhold.

Hytten ble bygget i 1981 og inneholder åpen stue/kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, badstue, vindfang og stor sportsbod. Det er utgang fra stue til stor terrasse med utsikt og gode solforhold.

Adkomst

Fra Oslo svinger en av hovedveien (26) til venstre opp Vestbyvegen ved innkjøringen til Trysil sentrum (eller avsvingen før til venstre opp fylkesvei 585 og så opp Vestbyvegen). Kjør videre oppover i Vestbyvegen ca. 5 km. og sving av til venstre i Mosætervegen (hvor det er skiltet Trysilfjellet hytteområde). Kjør Mosætervegen nedover, og sving av 5. avsvingen til høyre så ligger eiendommen 233 ca. 300m på nedsiden av veien (endevei).

Beliggenhet

På Trysilfjellet hytteområde legges alt til rette for at du skal få maks ut av fridagene i et etablert hytteområde, og en meget attraktiv fjelldestinasjon.

Trysil er Norges største alpinanlegg, og har i tillegg langrennsløyper, sykkeltraseer, sykkelpark, turstier, gode fiskemuligheter, 18-hulls golfbane og en spennende klatrepark. Her er det godt tilrettelagt for deg som ønsker en aktiv fritid året rundt.

I umiddelbar nærhet har du også flotte spaanlegg, matbutikker, Peppes pizza, treningsanlegg, rafting, bowlingsenter etc.

Avstander fra Trysilfjell hytteområde:

- 2 timer og 43 minutter til Oslo
- 1 time og 29 minutter til Hamar
- 1 time til Elverum
- 5 minutter kjøring til alpinanlegget
- 234 meter til nærmeste skiløype
- 3,9 km. til nærmeste matbutikk; Nærbutikken Trysilfjellet

Eiendommens adresse:

Trysilfjell hytteområde 233
2420 Trysil

TOMTETYPE:

Eiertomt. Gnr.37, bnr.1240

Eiendommen har tidligere vært festetomt, men det er inngått avtale med Trysilfjell Utmarkslag om frikjøp av tomten, så den selges som eiertomt.

TOMTESTØRRELSE:

1.250M²

BEBYGGELSEN

Areal:

BRA: 69M²

BRA-i: 58m²

BRA-e: 11m²

TBA (terrasseareal): 51m²

Eiendomstype:

Fritidseiendom

Innhold

Tømmerhytte oppført i 1981 med stor, solrik terrasse med fin utsikt. Hytten inneholder 3 soverom, bad, badstue, gang, vindfang, åpen stue kjøkkenløsning og stor sportsbod.

Standard

Vegger av tømmer og trepanel, furugulv, skrå himling med synlige åser, bad med vinylbelegg, dusjkabinett, badstue, åpen peis, eldre kjøkkeninnredning. Det er overbygd inngangsparti med hovedinngang til hytten, og inngang til separat del med sportsbod og soverom nr. 3.

Hytta er fra 1981 og trenger oppgradering/oppussing, jfr. Tilstandsrapporten.

Den beskriver blant annet store/alvorlige avvik når det gjelder:

Utvendig takteking

Utvendig nedløp og beslag

Utvendig veggkonstruksjon (tømmervegg ved inngangsparti)

Utvendig dører og terrassedør

Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom; sluk, membran og tettesjikt

Tekniske installasjoner/branntekniske forhold (eldre

brannslukningsapparat)

Tomteforhold; Grunnmur og fundament (utsiging av masser)

Se nærmere beskrivelse i Tilstandsrapporten vedrørende

store/alvorlige avvik og andremangler etc.

Arealbeskrivelse

Vindfang/entre:

Vindfang/entre med furugulv, tømmervegger og tretak. Hylle, heng og skohylle.

Eiendomsinformasjon

Trysilfjell hytteområde 233

Stue:

Furugulv, tømmervegger, trepanel i tak med åpne åser. Åpen vedpeis. Utgang til stor terrasse med fin utsikt.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med eldre kjøkkeninnredning med overskap, eldre komfyr kjøleskap og ventilasjon. Furugulv, tømmervegger og tretak med åpne åser.

Soverom 1: Furugulv, tømmer og trepanel på vegg og i tak. Familiekøyeseng og køyeseng.

Soverom 2: Furugulv, tømmer og trepanel på vegg og i tak. Køyeseng.

Soverom 3 (separat rom ved sportsbod): Furugulv, tømmer og trepanel på vegg og i tak.

Bad: Bad med servant, speil, wc og dusjkabinett. Vinylbelegg på gulv med sluk. Tømmervegger og trepanel i tak.

Badstue: Badstue med vinylbelegg på gulv, trebenker, og tømmervegger og trepanel i tak. Varmtvannsbeholder.

Terrasse: Stor terrasse med trykkimpregnert trevirke og levegg fra vinkeldelen av hytten.

Sportsbod: Det er stor vinkelbod ved inngangspartiet.

Parkering: Parkering på bortsiden av tomtegrensen, på veiarealet.

Kommunale avgifter Kr.1.041,-,- pr.mnd. (kr.12.494,- pr. år 2024)

Trysilfjell Utmarkslag kr.1.444,- pr. mnd. (kr.17.330,- pr. år) som inkluderer bla. vannavgift, renovasjon, vaktmesterordning, veiavgift og snørydding.

NB: Eiendommen selges som eiertomt så festeavgiften på kr.7.033,- pr.år som er beskrevet i skriv fra Trysilfjell Utmarkslag utgår fra overtagelsen.

Verditakst: kr. 2.900.000,- Teknisk Verdi: Kr.3.750.000,-

Formuesverdi 2022: 367.500,-

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER 2 900 000,- (Prisantydning)

Kr 172,- (Pantattest kjøper)

Kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 72.500,- (Dokumentavgift 2,5 % av salgssummen)

Kr 73.842,- (Omkostninger totalt)

2 973 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det er ikke søkt eller utstedt ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse, men fasade- og plantegningene er godkjent og stemplet av Trysil kommune 30.10.1981, jfr. vedlagte tegninger.

UTLEIE

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag.

Eiendommen kan fritt leies ut etter eiers ønske.

Kjøper oppfordres til selv å undersøke hvorvidt eventuell utleie av eiendommen utløser skatteplikt.

VANN OG AVLØP

Vann leveres av Trysilfjell Utmarkslag og avløp er offentlig tilknyttet.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Meglerprovisjon 1,5% av salgssummen + mva.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

BETALINGSBETINGELSER

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank.

Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON OM BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven. Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post til: ulf@eiendomsnokkelen.no eller sendes per SMS til: 936 67 333.

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

megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper

eiendomsnokkelen

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

OPPDRAG

1-24-0015 Eiendomsnokkelen AS, Org.nr.860744392

Ansvarlig megler MNEF

Ulf Johansson

Tlf: 936 67 333

E-post: ulf@eiendomsnokkelen.no

Nabolagsprofil

Trysilfjell hytteområde 233

Høyde over havet

594 m



Offentlig transport

☰ Trysilsenteret	8 min 🚶
Totalt 18 ulike linjer	
5.8 km	
🚗 Fjellvegen	14 min 🚶
Linje 831	
1.1 km	

Avstand til byer

Elverum	1 t 1 min 🚗
Hamar	1 t 29 min 🚗
Oslo	2 t 43 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Trysil.nu - Bakkebyvegen 1B	5 min 🚗
🚗 Skistar Trysilsenteret	6 min 🚗

Vintersport

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 234 m



Alpin
• Skistar Trysil
• Kjøretid: 5 min
• Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

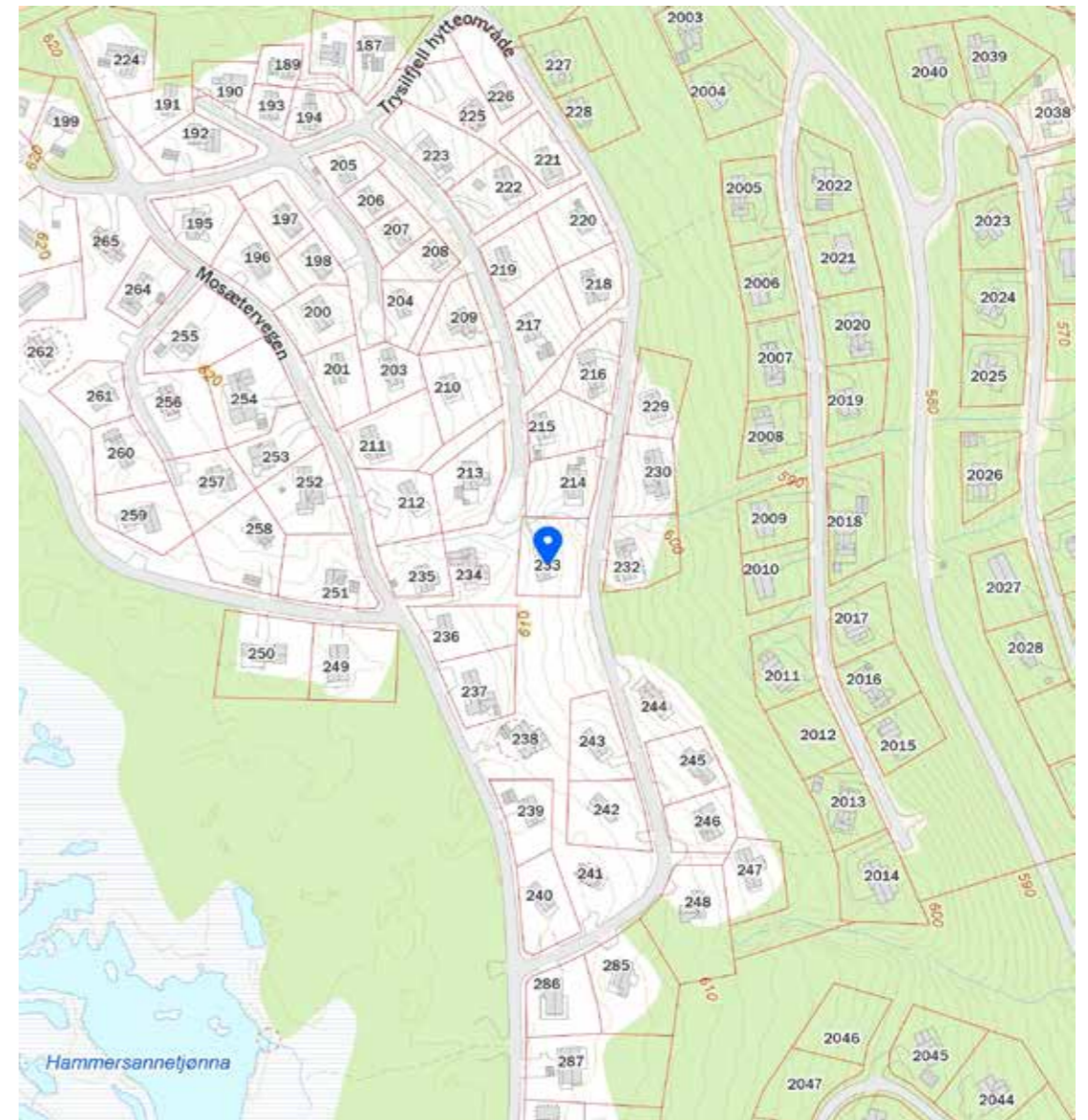
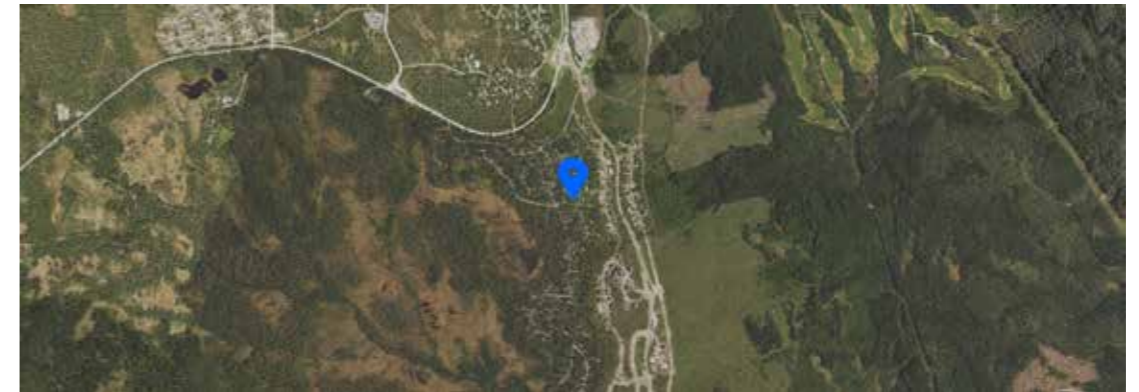
Høyt & Lavt Trysil	5 min 🚶
Trysil Bike Arena	5 min 🚶
Trysil Bowlingsenter	6 min 🚶
Mountain drifting mini-cart	6 min 🚶
Rafting (Turistsenteret)	6 min 🚶

Sport

🏠 Trysilhallen	7 min 🚶
Aktivitetshall	
4.9 km	
🏠 Trysil idrettspark	8 min 🚶
Fotball, friidrett	
6.2 km	
🏠 NEXT Trysil	8 min 🚶
🏠 Trysil Helse & Trening	9 min 🚶

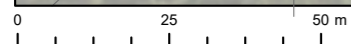
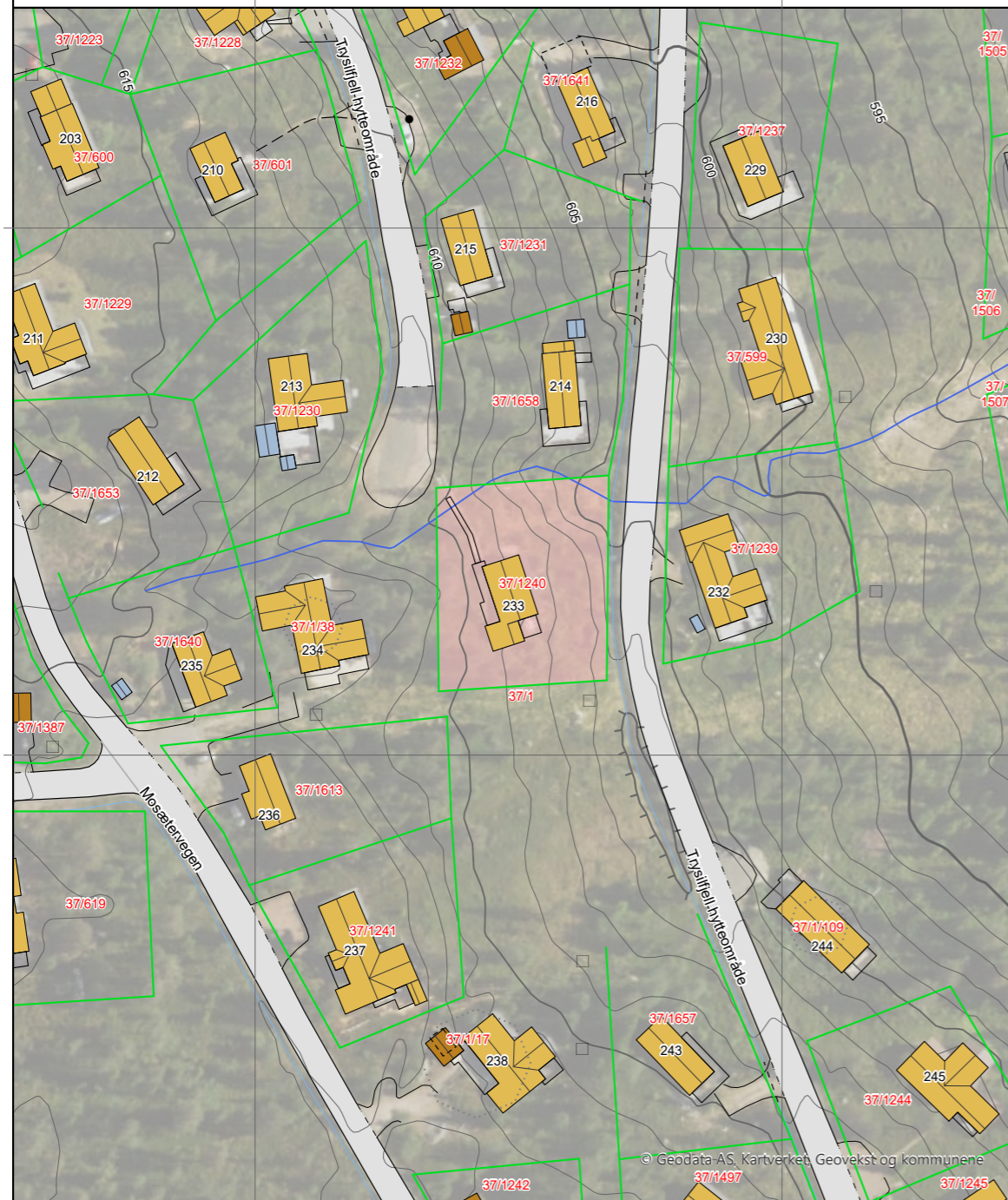
Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet	6 min 🚶
Søndagsåpent	
3.9 km	
Kiwi Trysilfjellet	8 min 🚶
Søndagsåpent	
5.6 km	



Eiendomsgrenser

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| Middels - høy nøyaktighet | Vannkant |
| Mindre nøyaktig | Vegkant |
| Lite nøyaktig | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinje |
| Omtvistet grense | Punktfeste |



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - 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 uvis, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- ### Høydekurver
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpkurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/søsngbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSyklende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
- Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Tilstandsrapport



Fritidsbolig
Trysilfjell hytteområde 233, 2420 TRYSIL
TRYSIL kommune
gnr. 37, bnr. 1240

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 05.09.2024 Rapportdato: 11.09.2024 Oppdragsnr.: 11482-1499 Referansenummer: OG3056

Autorisert foretak: Trysil Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



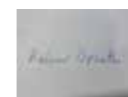
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Halvor Opseth
Uavhengig Takstingeniør
post@trysiltakst.no
414 11 866



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekts, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Hytta er utført av laftet tømmer og stavlaft med bindingsverk. Inngang via overbygget inngangsparti.

Standard på overflater og inventar er i hovedsak normal etter alder, men deler er preget av etterslep på vedlikehold og skader. Det må påregnes umiddelbare påkostninger på takteking, takrenner, våtrom og ellers et betydelig behov for vedlikehold.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak elde og bruksslitasje. Merk spesielt at membran på bad er utgått på alder og skadet. Det er setninger og skjevheter på fundamentering og gulvoverflater.

Naturtomt med utsikt over fjell, skog og nærområder.

Ved befaring ble det gjennomført fuktspørsmål på bad og kjøkken uten at det ble funnet noen tegn på forhøyet fukt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Taktekking er shingel
Takrenner i tre ved inngangsparti. pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av kobber.

6" høvlet og laftet tømmer. Stavlaft med tømret gavlf og bindingsverk på bod og eksternt soverom. Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft.

To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser
Heltre ytterdør og boddør. Ytterdør med glassfelt
Verandadør med glassfelt.

Overbygget veranda ved inngangsparti. Rekkverk.

INNVENDIG

Furugulv. Vegger av tømmer og trepanel. Skrå himling med synlige åser.
Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

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

Åpen peis.

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM

Bad

Bad bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Flere vitale installasjoner og overflater har oppnådd forventet levetid. Umiddelbare påkostninger må påregnes.

Vegger av tømmer og trepanel. Skrå himling av trepanel med synlig ås.
Det er ikke forskriftsmessig fall mot sluk. Gulvet er i hovedsak flatt.
Synlig membran i sluk.

Innredning med servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 10,4 vektprosent fuktighet. Utfra gjeldende utførelse/alders/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN

Tidstypisk kjøkken i normal tilstand etter alder. Innredning med profilerte dører. Komfyr med fire plater. Kjøle- og fryseskapp. Stålkum med ett-greps kran.
Ventilasjonshette utført i blankt stål. Avtrekk gjennom vegg er ikke funksjonsstestet.

SPESIALROM

Benk av gran. Vinylgulv. Vegger av trepanel og tømmer. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber fra byggeår. vannrør av plast på varmtvannstank.
Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast. Stakemuligheter for avløpsnett.
Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer. 200 liters varmtvannstank plassert på badsue.

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på bodrom. Automatisk måleravlesning.
Tre-faset 230 V anlegg. Åpent fordelingsanlegg med 10 kurser. Automatsikringer. 63 A hovedsikring.
Standard belysning.

Anlegget var utkoplet ved befaring og innvendig lys, vifter mm kunne ikke kontrolleres.

Det er montert røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Bygget på lokale morenemasser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Fundamentert på pilarer av lettbetong
Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vann og avløpsrør av plast. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk for området.

Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke.
Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggemeldte tegninger er ikke framvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

[Gå til side](#)

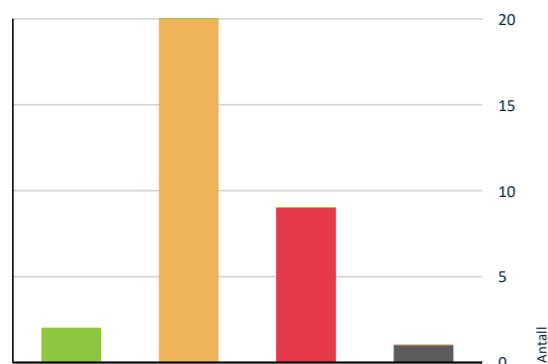
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

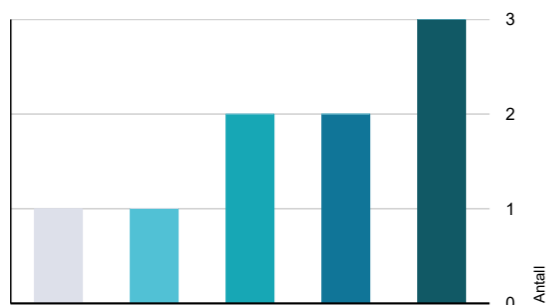
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring ble utført av takstmannen alene og opplysninger om bygningens alder, tomteforhold, vann og avløp bygger i hovedsak på opplysninger oppgitt av eier og eiendomsverdi.no. Verdien er satt ut fra opplysninger om at tomten skal kjøpes. Dette forutsettes utført og verdien av denne er brukt i verdiberegningen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er hentet fra tidligere
verditakst.

Anvendelse
Eiers eget bruk som fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og
oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er shingel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hull i taktekking over bod. Forventet levetid er forlenget oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekking må utbedres snarest.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i tre ved inngangsparti. pipebeslag i svart metall. Vannbrett
på vinduer av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Forkantbeslag mangler. Takrenner mangler på østsiden av hytta.
Stigetrinn for feier mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Mangler på taktenner og nedløp må utbedres. Stigetrinn monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Råteskader på vegg under skadet takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

6" høvlet og laftet tømmer. Stavlaft med tømret gavlg og bindingsverk på
bod og eksternt soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordkledning og tømmer preget av elde og slitasje. Kledning med
mangelfull utlufting i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt. Tiltak iverksettes ved behov. Overflatebehandling
og vedlikehold må påregnes.



TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Tømmervegg ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tømmervegg i hjørnet under skadet takrenne er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader treverk må skiftes. Takrenner og nedløp må utbedres.
Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å finne omfanget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/dragere og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering er etter datidens krav, men kan vise seg å være utilstrekkelig ved høy innvendig oppvarming over lengre tid. Skjevheter i takkonstruksjon grunnet setninger på fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved tegn på isdannelse og kondens må det iverksettes tiltak for bedre utlufting av takkonstruksjonen. Innestengt, varm og fuktig luft gir økt risiko for fuktskader inne i konstruksjonen. Fundamentering må justeres.



TG 2 Vinduer

To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser

Vurdering av avvik:

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

Vinduer er generelt preget av slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer fungerer, men forventet levetid er oppnådd. Det vil i første omgang gjelde tilstand på lim og tettelister. Konsekvensen er at varmetapet tiltar gjennom vinduene.



TG 3 Dører

Heltre ytterdør og boddør. Ytterdør med glassfelt

Vurdering av avvik:

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

Dører er i normal tilstand, men tettelister, lim og omramming er preget av slitasje og alder. Skader på karm på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetningslister bør kontrolleres/utbedres. Ytterdør bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 3 Dører - 2

Verandadør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Verandadør sterkt preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Verandadør bør skiftes. Forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen er varmetap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda ved inngangsparti. Rekkverk.

Vurdering av avvik:

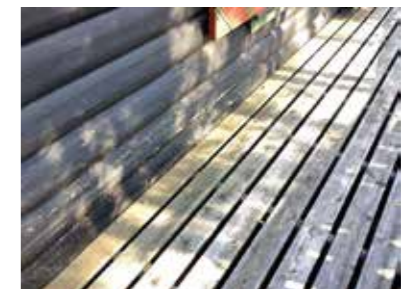
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverk med skader. Rekkverkshøyde er 85 cm. Høyde over terreng er mer enn 50 cm. Dette utløser krav om rekkverkshøyde på minst 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Rekkverk må utbedres. det bør monteres meslag, evt lages en luftespalte i overgang vegg/gulv. Krav til høyde ved tidspunkt for byggemelding var 90 cm. Risikoen for fallulykker er større ved lav rekkverkshøyde.



Tilstandsrapport



INNVEDIG

1 TG 2 Overflater

Furugulv. Vegger av tømmer og trepanel. Skrå himling med synlige åser.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Furugulv med stor brukssitasje i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet bør slipes ned og overflatebehandles.



Uferdig vegg på soverom.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist store høydeavvik på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høydeavvik har sammenheng med setninger på fundamentering som må justeres. Stubbloftsplater må kontrolleres og utbedres. Se fundamentering for kostnad

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stubbloftsplate mangler.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmåling. Området har status som moderat til lav radonaktivitet, men status blir ikke avklart uten måling.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Ildfast stein foran peis har skader. Ubrennbar plate på gulvet er løs. Vannmerker bak pipe, ingen fuktighet påvist ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Ubrennbar plate festes. murstein på peis skiftes. Konsekvensen av manglende brannsikring er økt fare for branntiløp. Vannmerker holdes under oppsikt. Ved tegn på vanninntrenging må det iverksettes tiltak.



1 TG 2 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører trenger justering. Avviket har sammenheng med setninger på fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Flere vitale installasjoner og overflater har oppnådd forventet levetid. Umiddelbare påkostninger må påregnes.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradera badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Badet er fra 1980-tallet og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av tømmer og trepanel.. Skrå himling av trepanel med synlig ås.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vegg bak servant må fuktsikres.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er ikke forskriftsmessig fall mot sluk. Gulvet er i hovedsak flatt.

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 gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt. Skader på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrommet har fungert med dette avviket, men skaderisiko er stor ved fortsatt bruk. Rommet står foran oppussing.



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

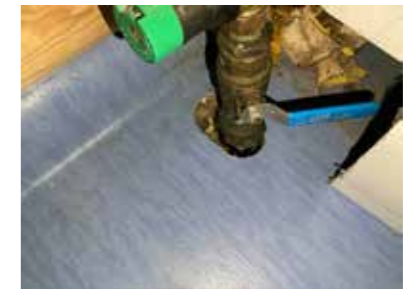
Membran og sluk har forlenget passert forventet levetid. Det er laget hull i vinylbelegget rundt inntaket av vannledning.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Badet står foran snarlig oppgradering. Gulvoverflater har oppnådd forventet levetid og er preget av skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Uheldig plassering og innfesting av toalett over sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet står foran oppussing. Innredning skiftes samtidig.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Luftespalte mangler under dør. Mekanisk avtrekk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte monteres. Luftespalte kan bores i dørbånd. Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufing.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 10,4 vektprosent fuktighet.

Ut fra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tidstypisk kjøkken i normal tilstand etter alder. Innredning med profilerte dører. Komfyr med fire plater. Kjøle- og frysenskap. Stålkum med ett-greps kran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredning står foran utskifting

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning er fungerende, men preget av alder og står foran utskifting.



SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Benk av gran. Vinylgulv. Vegger av trepanel og tømmer. Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De valgte materialløsninger på tømmervegger er ikke egnet til å brukes i badstue. Rommet mangler sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Furutømmer gir tjæreutslag ved høy varme i rommet. Må brukes med forsiktighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeår. vannrør av plast på varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt. Ved lekkasjer er det stor fare for skade på nærliggende konstruksjoner. Anlegget bør kontrolleres av en fagperson.



Manglende fukt og varmesikker plate bak oppvaskkum og komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilasjonshette utført i blankt stål. Avtrekk gjennom vegg. Er ikke funksjonsstestet.

Tilstandsrapport



TC 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.



TC 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på badsue.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være fare for svekkelser. Vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser. Det er utført enkle fuktsøk på normalt utsatte steder uten at det er funnet avvik.

TC 2 Avløpsrør

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast. Stakemuligheter for avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av fagperson. Ved lekkasjer er det stor fare for skade på nærliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt. Ved lekkasje er det risiko for vannstrømming til naborom.



TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på bodrom. Automatisk måleravlesning. Tre-faset 230 V anlegg. Åpent fordelingsanlegg med 10 kurser. Automatsikringer. 63 A hovedsikring. Standard belysning. Anlegget var utkoplet ved befaring og innvendig lys, vifter mm kunne ikke kontrolleres.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1981
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Anlegget er i stor grad fra byggeår

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport de siste 5 årene så det anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget av elfagmann.

Generell kommentar

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 3 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 foreklede 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 montert røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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?
Ja Eldre enn 10 år og mangler trykk.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget på lokale morenemasser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



Tilstandsrapport



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på pilarer av lettbetong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er påvist setninger. Dette berører også innvendige konstruksjoner som dører og vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pilarer bør høydejusteres. Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å finne omfanget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Terrengforhold

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet har ikke tilstrekkelig fall fra hytta på oversiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Konsekvensen av manglende fall fra bygningen er økt fuktpåkjenning mot bygget. Terrengjustering anbefales.



Tilstandsrapport



102 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør av plast. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk for området.

Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget.

Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt. Ved skader kan det oppstå tilstopping av avløpsrør.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
69 m²/58 m²

Fritidsbolig: Bad, Badstue, Gang, 3 Soverom,
Stue/kjøkken, Vindfang, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Det opplyses av megler at det er satt i gang en prosess for å få kjøpt tomten og at verdien av denne skal være med i verdiberegningen. Dette er hensyntatt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Trysilfjell hytteområde 308 ,2420 TRYSIL 54 m ² 1985 3 sov	06-08-2024	2 990 000	2 650 000	0	2 650 000	49 074
2 Trysilfjell hytteområde 323 ,2420 TRYSIL 66 m ² 1985 3 sov	04-09-2024	3 000 000	3 200 000	0	3 200 000	48 485
3 Trysilfjell hytteområde 314 ,2420 TRYSIL 68 m ² 1990 3 sov	04-04-2024	2 390 000	2 300 000	0	2 300 000	33 824



Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Skjønnsmessig beregnet. Inkl offentlige og lokale avgifter, vedlikeholdskostnader

Kr. 34 900

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 35 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr. 3 500 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr. - 1 750 000

Sum teknisk verdi - Fritidsbolig

Kr. 1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi

Kr. 2 000 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 3 750 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong/terrasse (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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	58	11		69	51	8	77
SUM	58	11			51	8	77
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Badstue , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Vindfang	Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt ved befarings.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke framvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

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?

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	65	4

Kommentar

Fritidsbolig

I tillegg 8 m2 ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Halvor Opseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	37	1240		0	1250.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trysilfjell hytteområde 233

Hjemmelshaver

Flottorp Kjell Noordin, Trysil Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Trysilfjellet Sør i Trysil Kommune. Dette er et etablert hytteområde tilknyttet Trysilfjellet.
Gode turmuligheter sommer og vinter.
Nærhet til Trysilfjellets alpinanlegg og oppkjørte skispor.
3 km til golfbane, skiarena og alpinsenter med både restauranter og butikker.
5 km til Trysil sentrum med fasiliteter som rådhus, offentlige tjenester, bank, restauranter, butikker m.m.
Avstand til Oslo er 210 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte adgang til hovedveg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn fra eget vannverk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt som heller mot øst. Vegetasjon er i hovedsak lyng og blandingsskog, men deler av tomten er opparbeidet og gruslagt.
Utsikt over nærområder, dalen og fjell i øst.
Gruset plass med parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger heftelser på eiendommen. Se grunnboka.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 270 000	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2024	Egenerklæring uten utfyllende opplysninger.	Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/OG3056>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	EiendomsNOKKELEN AS	Oppdragsnr.	1-24-0015		
Adresse	Munkestien, hytte 233, sør siden	Postnr.	2420	Sted	Trysil
Når kjøpte du boligen?	2001	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1. mnd	Hytte	
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind/DVB	Polise/avtalensnr.	21725700
Selger 1 Fornavn	Kjetil Nordin	Etternavn	Flottorp		
Selger 2 Fornavn	Bjørn Andre Reidar	Etternavn	Flottorp		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4 Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato Drammen 28.08.2024 Sted Drammen 28.08.2024

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbruksseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, Inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hviltvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datailsynet, se www.datailsynet.no.

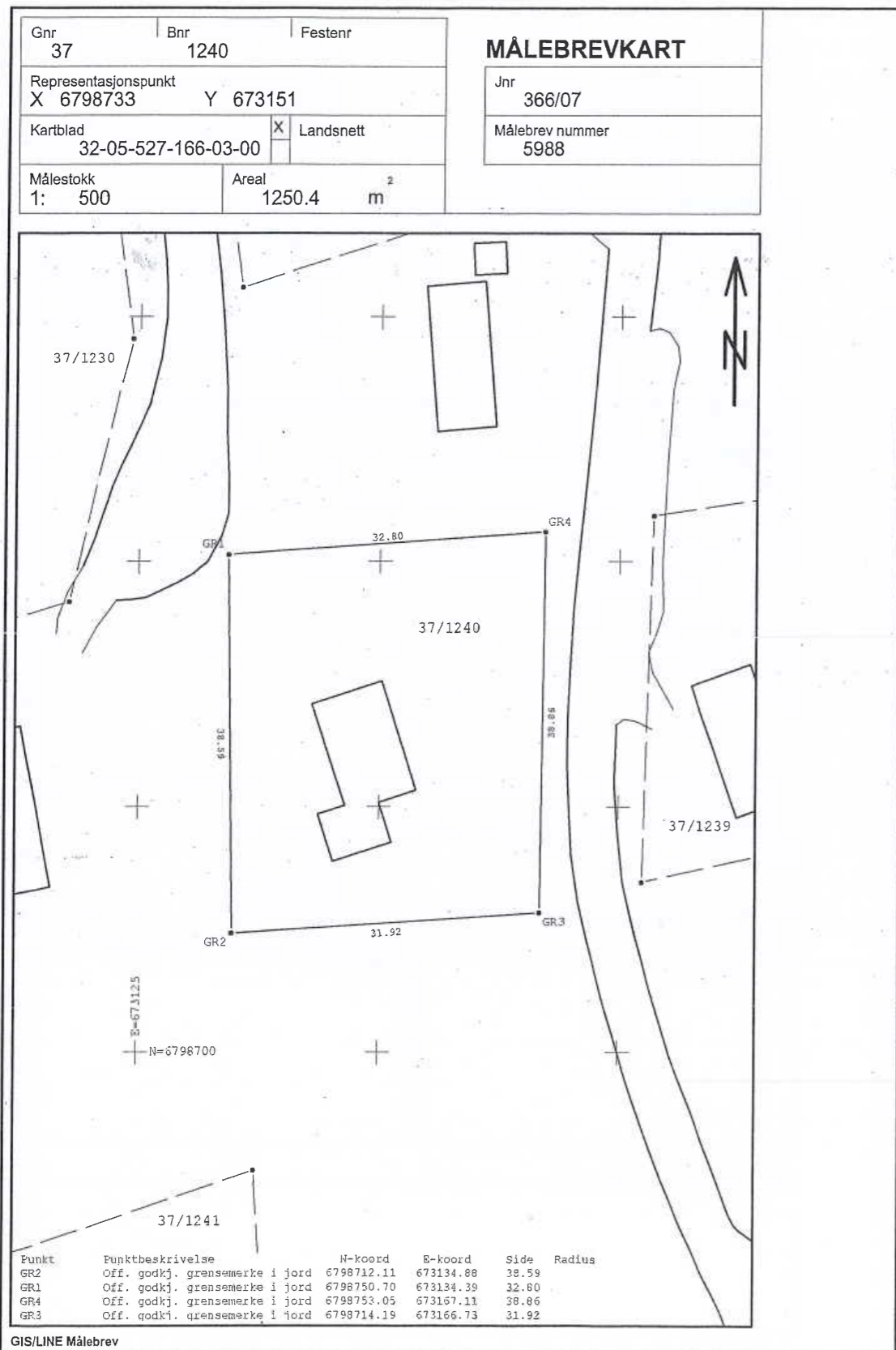
9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets: Gårdsnr 37, Bruksnr 1240 **Kommune:** 3421 Trysil

Adresse: Trysilfjell hytteområde 233, gatenr 1337 2420 Trysil
Veiadresse: Trysilfjell hytteområde 233, gatenr 1337 2420 Trysil
Oppdatert: 05.10.2020
Grunnkrets: 503 Vestad
Valgkrets: 24 Innbygda
Kirkesogn: 3040201 Trysil

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:
Type: Best. grunneiendom **Tinglyst:** Ja **Reg.landbruksreg.:** Nei
Bruksnavn: Trysilfjellet Tomt 233 **Matrikkelført:** Ja **Antall teiger:** 1
Etableringsdato: 06.12.2007 **Har festegrund:** Nei **Seksjonert:** Nei
Areal: 1 250,2 kvm **Skyld:**
Arealmerknad: Beregnet Areal

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.08.2022	3421/37/1	-1 076,1
	Matrikkelført:	08.11.2022	3421/37/1231	0,0
			3421/37/1240	0,0
			3421/37/1/27	0,0
		Tidligere festegrunn	3421/37/1658	1 076,2
		Mottaker		
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	3421/37/1240	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020		
Grunneiendom fra feste	Forretning:	22.02.2008	0428/37/1/24	0,0
	Matrikkelført:		3421/37/1240	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.12.2007	3421/37/1	-1 250,4
	Matrikkelført:		3421/37/1240	1 250,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering))****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trysilfjell hytteområde 233	Fritidsbolig	73,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	73,0	
Oppvarming:		BRA totalt:	73,0	
Avløp:		Har heis:	Nei	
Vannforsyning:			Tatt i bruk (GAB):	
Bygningsnr:	154218734		Antall boliger:	
			Antall etasjer:	
				1
				1

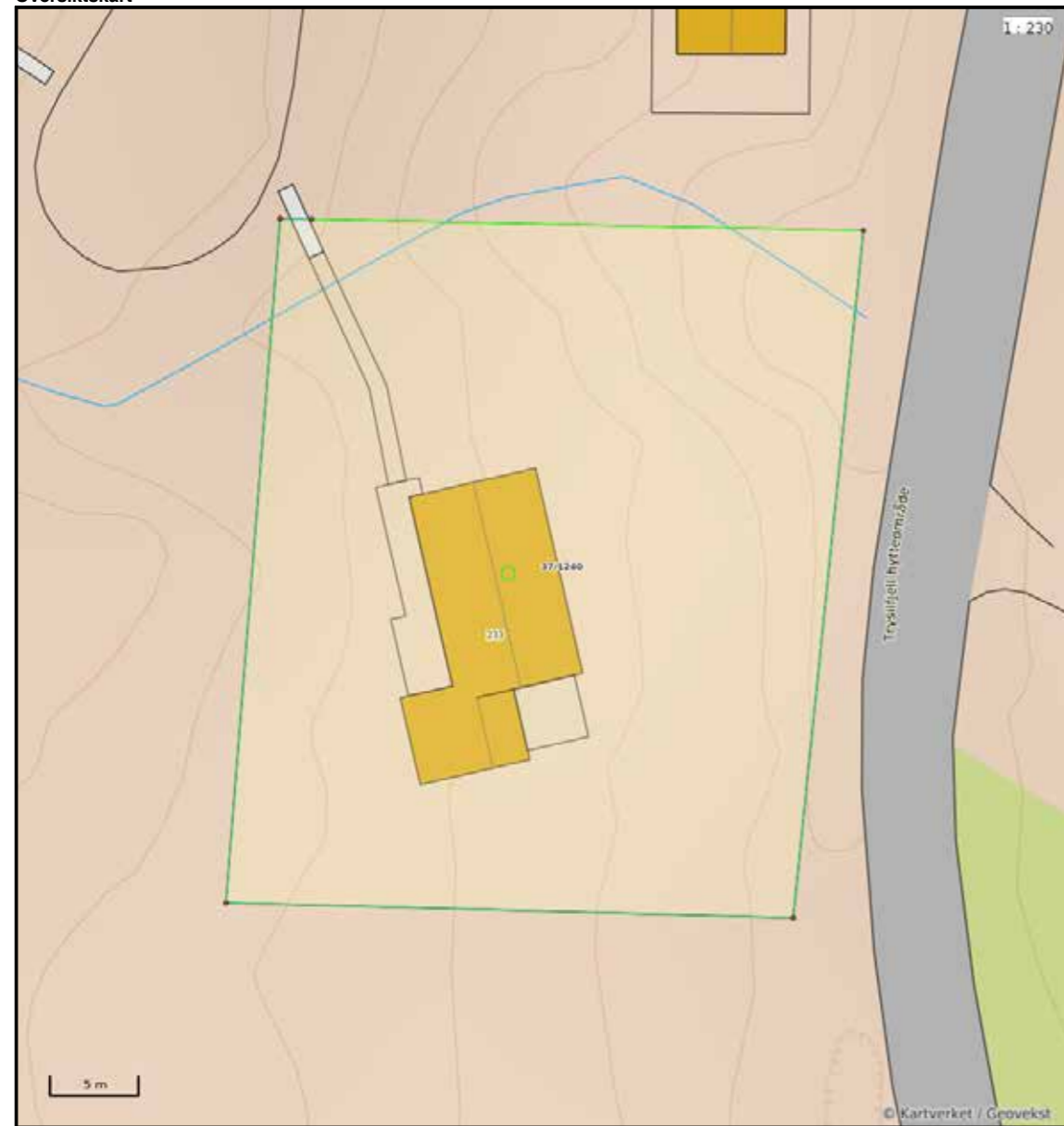
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				73,0	73,0				

Kulturminner:

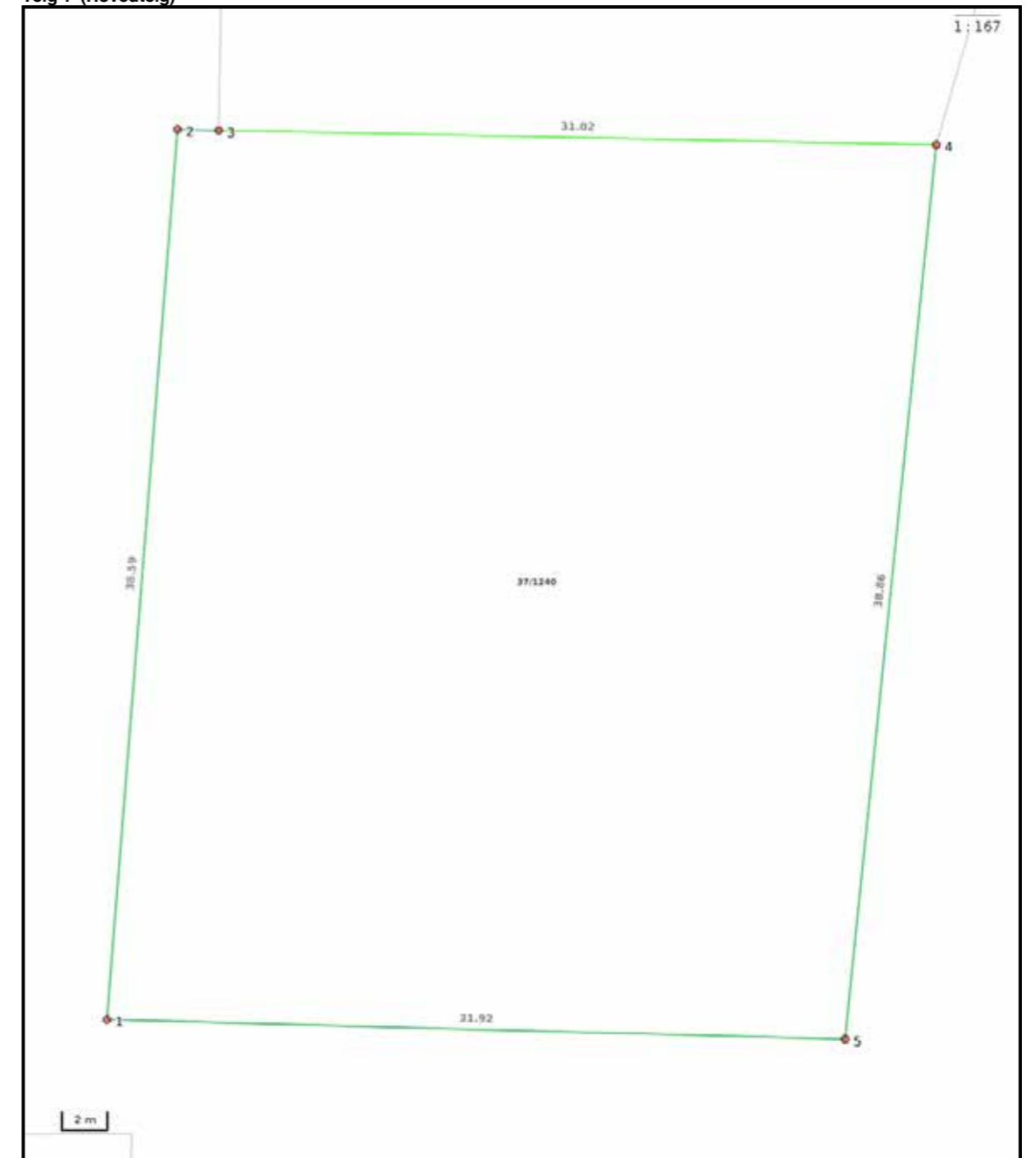
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	- - Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambata.com/sefrak for targetforklaring</small>	

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	- - Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambata.com/sefrak for targetforklaring</small>	

Areal og koordinater

Areal: 1 250,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 798 712,11	673 134,88	38,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 798 750,70	673 134,39	1,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 798 750,82	673 136,17	31,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 798 753,05	673 167,11	38,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 798 714,19	673 166,73	31,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Trysil kommune

Adresse: Postboks 200, 2421 TRYSIL

Telefon: 62 45 77 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3421	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	1240	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trysilfjell hytteområde 233, 2420 TRYSIL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	7 493,88 kr
Eiendomsskatt	3 126,00 kr
Sum	10 619,88 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab.gebyr avløp fritidsbolig	1 stk	4 382,81 kr	1/1	0 %	4 382,81 kr	2 191,40 kr
Stipulert avløp fritidsbolig	73 m2	68,29 kr	1/1	0 %	4 984,99 kr	2 492,50 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	1359300 prom	2,30 kr	1/1	0 %	3 126,00 kr	1 563,00 kr
					Sum	12 493,80 kr
						6 246,90 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



KJELL FLOTTORP
OPPSALVN. 16 B

0686 OSLO

Faktura 69139

Fakturadato: 27.02.2024
Kundenr.: 4023300
Ordrenr.: 61491

Betalingsbet.:
Vår ref. 1468
Deres ref. 7000233

Område/Enhet : Trysilfjell Hytteområde 233

Produktnr	Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Rabatt	Beløp	Fritt
20115	Festeavgift	1	År 2024	7 033,00		7 033,00	x
20300	Vannavgift uten installert vannmåler	1	År 2024	5 100,00		5 100,00	
20400	Renovasjon	1	År 2024	2 704,00		2 704,00	
20500	Vaktmesterordning < 140 m2	1	År 2024	3 000,00		3 000,00	
20202	Vegavgift	1	År 2024	2 515,00		2 515,00	x
20269	Snørydding A	1	År 2024	1 048,00		1 048,00	
Sum avgiftsfritt						9 548,00	
25 % mva av 11 852,00						2 963,00	
Ordresum						24 363,00	

Etter forfall beregnes rente i henhold til forsinkelsesrenteloven

Betalingsinformasjon:

Kundenr:	4023300	Fakturadato:	27.02.2024	Sum eks mva:	21 400,00
Faktura:	69139			MVA	2 963,00
Bankkonto:	1890 25 12493	Forfallsdato:	15.03.2024	Sum avgiftsfritt:	9 548,00
KID:	04023300000691393			Å betale (NOK):	24 363,00

Trysilfjell Utmarkslag SA - Velkomstvegen 8 - 2420 TRYSIL
Telefon: 62 44 94 00 - utmark@trysil.com - www.utmarkslaget.no Foretaksregisteret: 950529474MVA



Trysil kommune

Adresse: Postboks 200, 2421 TRYSIL

Telefon: 62 45 77 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3421	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	1240	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Trysilfjell hytteområde 233, 2420 TRYSIL							

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 8 og 12

Det er krav til god kvalitet på drikkevann.

Det er godkjenningsplikt for alle vannkilder som forsyner minst 20 husstander herunder hytter eller minst 50 personer, helseinstitusjoner eller skoler/barnehager.

Hva betyr dette for deg?

Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2

Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7

Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12

Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?

Du må sørge for å ha en gyldig utslipps-tillatelse og ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløps-løsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klart. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløps-anlegg er kostbart. Det kan fort koste mellom kr. 200 000 – 300 000,-. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann- og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, soflyt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning + kr. 200 000 – 300 000,-

Brosjyremalen er utarbeidet av Norsk Vann BA etter idé fra www.avloppsguiden.se

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes? Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad?



Aktuelle nettsider

- www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
- www.grunnvann.no
Informasjon om dikkevannsbrønner
- www.fhi.no
Brosjyren Drikkevann i spredt begyggelse og på hytter
- www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, blant annet «hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg» og «er ditt avløpsrenseanlegg rødt, gult eller grønt»

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks hyppig tømming eller over-svømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning vedrørende utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget som finnes på eien-dommen.

Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?



Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Utskriftsdato: 14.08.2024



Skatteetaten

Dato
16.08.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3421	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	1240	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	226972385	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	154218734	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Trysilfjell hytteområde 233, 2420 TRYSIL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje, stue	Åpen peis	Ukjent	Åpen Peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.07.2017	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 226972385

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3421 TRYSIL

Gnr 37 Bnr 1240 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Trysilfjell hytteområde 233, 2420 TRYSIL

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 367 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Godkjent av kommunestyret
den 16.05.01 i PS-030/01.

Trysil, 01.06.2001

REGULERINGSPLAN tomtene nr 001 – 466 i TRYSILFJELLET SØR

Reguleringsplanen omfatter 466 hyttetomter i Trysilfjellet Sør. Av disse er 63 tomter i areal som selveiertomter. De øvrige er punktfestet. Alle tomtene er bebygd.
Reguleringsplan med bestemmelser for tomtene nr 351 – nr 466, godkjent av Trysil kommunestyre 30. juni 1987, sak nr 023/87, utgår.

Hensikten med planen er å få et godt redskap for å kunne styre størrelse og utforming på hyttene, også der disse er bygd på punktfestetomt.

Planområdene er regulert til følgende formål:

- | | | |
|------------------|------------|---|
| * BYGGEOMRÅDER | PBL § 25-1 | Område for fritidsbebyggelse |
| * SPESIALOMRÅDER | PBL § 25-6 | Friluftsområde
Område for privat veg |
| * FAREOMRÅDER | PBL § 25-5 | Områder for høyspenningsanlegg |

Bestemmelser PBL § 26

- § 1 Reguleringsplanen omfatter bestemmelser og plankart for 466 bestående hytter i Trysilfjellet Sør (tomtene nr 001 – nr 466)
- § 2 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak (evt melding om mindre byggearbeid) skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 / 1:200 som også viser plassering av eventuelle framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt forstøtningsmurer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse.
- § 3 På hver hyttetomt tillates oppført en hytteenhet/boenhet (et kjøkken, en hovedinngang). I tillegg tillates oppført uthus/anneks på inntil 20 m² BYA
Avstand til tomtegrense i henhold til reguleringsplanen skal være min 4 meter i henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr 2
Ved tvilstilfeller skal tomtegrensen påvises av Trysilfjell Utmarkslag BA
- § 4 Hyttene skal oppføres med max gesimshøyde 3,3 m og max mønehøyde 5 m
Arker med inntil 5 meters mønehøyde kan godkjennes.
Disse høydene kan ikke overskrides på noe punkt.
Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 meter

REGULERINGSPLAN tomtene nr 001 – 466 i TRYSILFJELLET SØR

- § 5 Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15° og 34°
Taktekking skal være av torv, takstein, tre eller andre materialer med mørk ikke-lyspeflekterende overflate.
Det tillates ikke skarpe farger eller fargekombinasjoner som gir sterke kontraster. Fargene skal være tilnærmet naturens egne fargevalører.
- § 6 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsler.
Flaggstenger, portaler og utvendige antenner inkl paraboler er ikke tillatt.
- § 7 På hver tomt skal det opparbeides min en biloppstillingsplass pr. påbegynt 35 m² BYA. Dette skal vises på situasjonsplan.
- § 8 Framføring av elektrisitet, telefon, TV mm skal skje med jordkabel.
Grøftene som anlegges i planområdet skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.
- § 9 Eksisterende vegetasjon / markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig. Sår som følge av utbygging skal tilsås/beplantes så fort det lar seg gjøre. Skogsdrift i områdene for fritidsbebyggelse og friluftsområder tillates kun som forsiktig tynning.
- § 10 Ved søknad om tillatelse til tiltak eller melding om mindre byggearbeid, skal kopi av søknaden med tegninger og situasjonsplan forelegges Trysilfjell Utmarkslag BA for uttalelse.
- § 11 Utnyttingsgraden for tomtene er max 15 % T-BRA basert på kartmålt tomteareal ut fra reguleringsplanen. For selveiertomtene gjelder tomteareal i henhold til målebrev.
Ingen tomt kan bebygges med mer enn 140 m² T-BRA. I tilknytning til hovedbygning kan i tillegg godkjennes inntil 30 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse.
Denne skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
For de tomtene der 15 % T-BRA gir mindre enn 70 m², skal det etter søknad kunne vurderes en høyere % T-BRA dersom terreng, avstand til annen bygning med mer gir mulighet for det.
- § 12 Kommuneplanbestemmelse nr 11 med unntak av pkt C, Trysil kommune -Kommuneplan 2000-2010 Arealdelen -, gjelder for alle tomtene.

Planforslag med bestemmelser er utarbeidet av Arkitektbua AS og Trysilfjell Utmarkslag BA Trysil 20. november 2000. Bestemmelsene er revidert i samsvar med fylkesmannens høringsuttalelse, brev av 12. februar 2001 Trysil 23. mars 2001 odd arnfinn eggen

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomte T-BRA
001	37	43	57	1385	208	140	140
002	37	43	41	1045	157	140	140
003	37	43	39	987	148	140	140
004	37	43	16	1482	222	140	140
005	37	43	1	1501	225	140	140
006	37	43	5	1332	200	140	140
007	37	43	6	1083	162	140	140
008	37	43	10	1010	152	140	140
009	37	43	34	1097	165	140	140
010	37	43	11	769	115		115
011	37	674		964 (selveier)	145	140	140
012	37	43	36	887	133		133
013	37	604		795 (selveier)	119		119
014	37	605		702 (selveier)	105		105
015	37	43	20	1131	170	140	140
016	37	43	18	1072	161	140	140
017	37	606		1001 (selveier)	150	140	140
018	37	43	28	1032	155	140	140
019	37	43	52	1253	188	140	140
020	37	43	44	1298	195	140	140
021	37	43	66	990	149	140	140
022	37	43	21	1168	175	140	140
023	37	43	57	1070	161	140	140
024	37	43	43	1118	168	140	140
025	37	43	37	1076	161	140	140
026	37	43	32	1015	152	140	140
027	37	43	33	1042	156	140	140
028	37	43	70	1100	165	140	140
029	37	43	69	976	146	140	140
030	37	43	46	990	149	140	140
031	37	43	40	1263	189	140	140
032	37	43	53	1107	166	140	140
033	37	43	51	995	149	140	140
034	37	43	58	893	134		134
035	37	43	50	880	132		132
036	37	43	64	1233	185	140	140
037	37	43	2	1178	177	140	140
038	37	43	65	1257	189	140	140
039	37	43	22	976	146	140	140
040	37	43	35	1137	171	140	140
041	37	43	12	1333	200	140	140
042	37	43	29	758	114		114
043	37	43	3	1086	163	140	140
044	37	43	23	1235	185	140	140
045	37	43	31	789	118		118
046	37	43	24	968	145	140	140

BEBYGGELSEPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomte T-BRA
047	37	43	30	1447	217	140	140
048	37	43	63	998	150	140	140
049	37	43	4	1011	152	140	140
050	37	43	17	1244	188	140	140
051	37	43	13	1090	164	140	140
052	37	43	45	1327	199	140	140
053	37	43	8	1074	161	140	140
054	37	43	42	1022	153	140	140
055	37	607		1302 (selveier)	195	140	140
056	37	43	25	827	124		124
057	37	43	19	1196	179	140	140
058	37	43	26	1264	190	140	140
059	37	618		981 (selveier)	147	140	140
060	37	43	49	789	118		118
061	37	43	60	981	147	140	140
062	37	43	62	1104	166	140	140
063	37	43	47	1189	178	140	140
064	37	43	15	962	144	140	140
065	37	43	67	845	127		127
066	26	2	39	1277	192	140	140
067	26	2	18	1329	199	140	140
068	26	2	69	917	138		138
069	26	2	4	1124	169	140	140
070	26	2	16	1249	187	140	140
071	26	2	26	1159	174	140	140
072	26	2	28	1042	156	140	140
073	26	2	14	1172	176	140	140
074	26	2	2	1391	209	140	140
075	26	2	40	1182	177	140	140
076	26	2	8	1197	180	140	140
077	26	565		981 (selveier)	147	140	140
078	26	2	29	1122	168	140	140
079	26	2	19	1484	223	140	140
080	26	592		2133 (selveier)	320	140	140
081	26	2	17	1389	208	140	140
082	26	2	9	1091	164	140	140
083	26	2	3	1020	153	140	140
084	26	2	7	1448	217	140	140
085	26	2	60	1116	167	140	140
086	26	2	74	899	135		135
087	26	2	5	1231	185	140	140
088	26	2	106	787	118		118
089	26	566		932 (selveier)	140		140
090	26	593		1105 (selveier)	166	140	140
091	26	2	67	1150	173	140	140

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomte T-BRA
092	26	2	30	1382	207	140	140
093	26	2	6	1164	175	140	140
094	37	43	38	1169	175	140	140
095	37	43	59	1211	182	140	140
096	37	43	72	1380	207	140	140
097	37	43	54	1050	156	140	140
098	37	43	48	1064	160	140	140
099	37	43	61	713	107		107
100	37	611		931 (selveier)	140		140
101	26	581		673 (selveier)	101		101
102	26	582		1056 (selveier)	158	140	140
103	26	2	13	759	114		114
104	26	2	11	1077	162	140	140
105	26	2	10	1186	178	140	140
106	26	2	12	1233	185	140	140
107	26	2	78	1080	162	140	140
108	26	583		1392 (selveier)	209	140	140
109	26	2	47	1306	196	140	140
110	26	2	59	1340	201	140	140
111	26	2	58	1256	188	140	140
112	26	2	72	1408	211	140	140
113	26	2	73	1511	227	140	140
114	26	2	118	866	130		130
115	26	2	57	1592	239	140	140
116	26	2	48	925	139		139
117	26	2	43	1042	156	140	140
118	26	585		1067 (selveier)	160	140	140
119	26	580		1038 (selveier)	156	140	140
120	26	2	76	887	133		133
121	26	2	49	988	148	140	140
122	26	2	22	1324	199	140	140
123	26	2	23	1032	155	140	140
124	26	586		1373 (selveier)	206	140	140
125	26	2	35	988	148	140	140
126	26	2	32	1235	185	140	140
127	26	2	31	1149	172	140	140
128	26	2	70	1317	198	140	140
129	26	2	27	1268	190	140	140
130	26	579		1795 (selveier)	269	140	140
131	26	2	15	1628	244	140	140
132	26	2	36	1969	295	140	140
133	26	2	42	1535	230	140	140
134	26	572		1539 (selveier)	231	140	140
135	26	2	52	944	142	140	140
136	26	2	100	758	114		114

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomte T-BRA
137	26	2	53	1019	153	140	140
138	26	2	56	1315	197	140	140
139	26	2	54	1207	181	140	140
140	26	2	46	1429	214	140	140
141	26	2	77	1504	226	140	140
142	26	2	41	1135	170	140	140
143	26	573		1091 (selveier)	164	140	140
144	26	2	90	961	144	140	140
145	26	2	115	1017	153	140	140
146	26	2	91	1175	176	140	140
147	26	574		1097 (selveier)	165	140	140
148	26	2	80	1391	209	140	140
149	26	2	71	1329	199	140	140
150	26	567		474 (selveier)	71		71
151	26	2	99	883	132		132
152	26	2	116	560	84		84
153	26	2	105	612	92		92
154	26	2	88	1041	156	140	140
155	26	2	109	619	93		93
156	26	2	110	1100	165	140	140
157	26	2	102	805	121		121
158	26	2	114	857	129		129
159	26	570		1266 (selveier)	190	140	140
160	26	2	111	666	100		100
161	26	568		866 (selveier)	130		130
162	26	569		794 (selveier)	119		119
163	26	578		931 (selveier)	140		140
164	26	2	84	1190	179	140	140
165	26	2	75	1443	216	140	140
166	26	2	37	1582	237	140	140
167	26	2	86	1330	200	140	140
168	26	2	87	1218	183	140	140
169	26	2	68	1484	223	140	140
170	26	2	94	981	147	140	140
171	26	571		840 (selveier)	126		126
172	26	2	61	930	140	140	140
173	26	2	89	978	147	140	140
174	26	2	98	844	127		127
175	26	2	?	1077	162	140	140
176	26	575		1445 (selveier)	217	140	140
177	26	576		1367 (selveier)	205	140	140
178	26	590		1493 (selveier)	224	140	140
179	26	577		2397 (selveier)	360	140	140
180	26	2	38	1527	229	140	140
181	26	2	113	1185	178	140	140

BEBYGGELSESPPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomta T-BRA
182	26	2	122	1568	235	140	140
183	26	2	107	1302	195	140	140
184	26	2	83	1459	219	140	140
185	26	2	101	1182	177	140	140
186	26	2	55	1497	225	140	140
187	26	2	63	857	129		129
188	26	2	64	566	85		85
189	26	2	65	336	50		50
190	26	2	66	403	60		60
191	37	1	1	666	100		100
192	37	1	2	1101	165	140	140
193	37	1	3	403	60		60
194	37	1	18	532	80		80
195	37	603		1016 (selveier)	152	140	140
196	37	1	6	968	145	140	140
197	37	1	7	725	109		109
198	37	1	8	604	91		91
199	37	1	92	1226	184	140	140
200	37	1	12	950	143	140	140
201	37	602		933 (selveier)	140		140
202	26	2	119	953	143	140	140
203	37	600		774 (selveier)	116		116
204	37	1	10	656	98		98
205	37	1	19	534	80		80
206	37	1	20	534	80		80
207	37	1	21	570	86		86
208	37	1	22	591	89		89
209	37	1	23	820	123		123
210	37	601		1318 (selveier)	198	140	140
211	37	1	63	1368	205	140	140
212	37	1	26	1181	177	140	140
213	37	1	13	1234	185	140	140
214	37	1	27	1086	163	140	140
215	37	1	48	1006	151	140	140
216	37	1	37	867	130		130
217	37	1	49	1221	183	140	140
218	37	1	68	870	130		130
219	37	1	50	998	150	140	140
220	37	1	84	945	142	140	140
221	37	1	110	676	101		101
222	37	1	93	944	142	140	140
223	37	1	90	1176	176	140	140
224	26	2	120	1339	201	140	140
225	37	1	56	1147	172	140	140
226	37	1	94	883	132		132

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomta T-BRA
227	37	1	102	1074	161	140	140
228	37	1	62	882	132		132
229	37	1	72	983	147	140	140
230	37	599		1099 (selveier)	165	140	140
231	37	1	108	1484	223	140	140
232	37	1	145	1215	182	140	140
233	37	1	24	1227	184	140	140
234	37	1	38	1184	178	140	140
235	37	1	126	875	131		131
236	37	1	43	1144	172	140	140
237	37	1	29	1103	165	140	140
238	37	1	17	1258	189	140	140
239	37	1	70	901	135		135
240	37	1	25	1097	165	140	140
241	37	1	57	1335	200	140	140
242	37	1	11	1253	188	140	140
243	37	1	30	1096	164	140	140
244	37	1	109	1224	184	140	140
245	37	1	14	1021	153	140	140
246	37	1	16	923	138		138
247	37	1	58	1079	138		138
248	37	1	59	1876	281	140	140
249	37	619		1543 (selveier)	231	140	140
250	37	1	31	1810	272	140	140
251	37	1	78	1103	165	140	140
252	37	1	146	876	131		131
253	37	1	51	922	138		138
254	37	1	52	1511	227	140	140
255	37	1	53	1459	219	140	140
256	37	1	147	1170	176	140	140
257	37	1	54	1082	162	140	140
258	37	1	64	1564	235	140	140
259	37	1	73	1117	168	140	140
260	37	1	76	1030	155	140	140
261	37	1	65	885	133		133
262	37	1	55	1036	155	140	140
263	37	1	89	1095	164	140	140
264	37	1	79	889	133		133
265	37	1	89	1312	197	140	140
266	37	1	81	1453	218	140	140
267	37	1	82	1208	181	140	140
268	37	1	88	1571	236	140	140
269	37	1	39	1293	194	140	140
270	37	1	41	1097	165	140	140
271	37	1	42	1248	187	140	140

BEBYGGELSESPPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomta T-BRA
272	37	1	33	1171	176	140	140
273	37	620		1274 (selveier)	191	140	140
274	37	1	36	1244	187	140	140
275	37	1	67	1892	284	140	140
276	37	1	32	1598	240	140	140
277	37	1	46	1985	298	140	140
278	37	1	45	1468	220	140	140
279	26	2	117	1772	266	140	140
280	37	1	47	1622	243	140	140
281	37	1	34	2064	310	140	140
282	37	1	44	1648	247	140	140
283	37	667		932 (selveier)	140		140
284	37	1	66	1341	201	140	140
285	37	1	60	1884	283	140	140
286	37	1	61	1178	177	140	140
287	37	1	77	2370	356	140	140
288	37	1	105	838	126		126
289	37	1	95	1561	234	140	140
290	37	1	107	1305	196	140	140
291	37	1	86	1031	155	140	140
292	37	1	148	1051	158	140	140
293	37	1	83	1015	152	140	140
294	37	1	74	1089	163	140	140
295	37	1	87	949	142	140	140
296	37	1	144	1495	224	140	140
297	37	1	149	1971	296	140	140
298	37	596		1802 (selveier)	270	140	140
299	26	78	1	1716	257	140	140
300	26	78	2	1607	241	140	140
301	37	1	111	1509	226	140	140
302	59	4	7	1115	167	140	140
303	59	43		1348(selveier)	202	140	140
304	59	4	8	1264	190	140	140
305	59	4	2	1092	164	140	140
306	59	4	3	1277	192	140	140
307	59	4	1	1466	220	140	140
308	59	4	4	1717	258	140	140
309	59	4	6	1283	192	140	140
310	37	1	112	1154	173	140	140
311	37	1	113	1126	169	140	140
312	37	1	114	908	136		136
313	37	1	115	1228	184	140	140
314	37	1	116	1521	228	140	140
315	37	1	98	1211	182	140	140
316	37	1	91	1424	214	140	140

BEBYGGELSESPPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomta T-BRA
272	37	1	33	1171	176	140	140
273	37	620		1274 (selveier)	191	140	140
274	37	1	36	1244	187	140	140
275	37	1	67	1892	284	140	140
276	37	1	32	1598	240	140	140
277	37	1	46	1985	298	140	140
278	37	1	45	1468	220	140	140
279	26	2	117	1772	266	140	140
280	37	1	47	1622	243	140	140
281	37	1	34	2064	310	140	140
282	37	1	44	1648	247	140	140
283	37	667		932 (selveier)	140		140
284	37	1	66	1341	201	140	140
285	37	1	60	1884	283	140	140
286	37	1	61	1178	177	140	140
287	37	1	77	2370	356	140	140
288	37	1	105	838	126		126
289	37	1	95	1561	234	140	140
290	37	1	107	1305	196	140	140
291	37	1	86	1031	155	140	140
292	37	1	148	1051	158	140	140
293	37	1	83	1015	152	140	140
294	37	1	74	1089	163	140	140
295	37	1	87	949	142	140	140
296	37	1	144	1495	224	140	140
297	37	1	149	1971	296	140	140
298	37	596		1802 (selveier)	270	140	140
299	26	78	1	1716	257	140	140
300	26	78	2	1607	241	140	140
301	37	1	111	1509	226	140	140
302	59	4	7	1115	167	140	140
303	59	43		1348(selveier)	202	140	140
304	59	4	8	1264	190	140	140
305	59	4	2	1092	164	140	140
306	59	4	3	1277	192	140	140
307	59	4	1	1466	220	140	140
308	59	4	4	1717	258	140	140
309	59	4	6	1283	192	140	140
310	37	1	112	1154	173	140	140
311	37	1	113	1126	169	140	140
312	37	1	114	908	136		136
313	37	1	115	1228	184	140	140
314	37	1	116	1521	228	140	140
315	37	1	98	1211	182	140	140
316	37	1	91	1424	214	140	140

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomte T-BRA
317	37	1	71	1904	286	140	140
318	37	1	75	1242	186	140	140
319	37	1	150	1604	241	140	140
320	37	1	117	1427	214	140	140
321	37	1	118	1479	222	140	140
322	37	1	119	685	103		103
323	37	1	69	1447	217	140	140
324	37	1	120	1715	257	140	140
325	37	1	101	1570	236	140	140
326	37	1	124	1515	227	140	140
327	37	1	128	1004	151	140	140
328	37	1	129	1194	179	140	140
329	37	1	142	1394	209	140	140
330	37	1	130	1329	199	140	140
331	37	1	131	1366	205	140	140
332	37	1	132	1051	158	140	140
333	37	1	103	1228	184	140	140
334	37	1	133	1051	158	140	140
335	37	1	134	929	139		139
336	37	1	135	1185	178	140	140
337	37	597		1103 (selveier)	165	140	140
338	37	598		948 (selveier)	142	140	140
339	37	1	97	1350	203	140	140
340	37	1	143	1128	169	140	140
341	37	630		1117 (selveier)	168	140	140
342	37	1	137	1477	222	140	140
343	37	1	138	1018	153	140	140
344	37	1	139	1386	208	140	140
345	37	1	152	1275	191	140	140
346	37	1	140	1255	188	140	140
347	37	1	141	1132	170	140	140
348	37	1	121	1165	175	140	140
349	37	1	122	1068	160	140	140
350	37	1	123	1027	154	140	140
351	37	43	73	1121	168	140	140
352	37	43	83	1271	191	140	140
353	37	43	82	1543	231	140	140
354	37	43	88	971	146	140	140
355	37	43	78	1385	208	140	140
356	37	43	85	1359	204	140	140
357	37	43	74	1130	170	140	140
358	37	702		1143 (selveier)	171	140	140
359	37	643		1033 (selveier)	155	140	140
360	37	43	79	989	148	140	140
361	37	43	87	1121	168	140	140

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomte T-BRA
362	37	43	77	860	129		129
363	37	703		1255 (selveier)	188	140	140
364	37	43	81	1109	166	140	140
365	37	43	86	1064	160	140	140
366	37	73	24	988	148	140	140
367	37	73	18	894	134		134
368	37	73	34	1199	180	140	140
369	37	73	19	1003	150	140	140
370	37	73	7	1014	152	140	140
371	37	73	25	1220	183	140	140
372	37	638		1064 (selveier)	160	140	140
373	37	73	39	1061	159	140	140
374	37	73	4	1255	188	140	140
375	37	73	2	1433	215	140	140
376	37	73	31	1005	151	140	140
377	37	73	33	812	122		122
378	37	73	10	1031	155	140	140
379	37	73	35	1083	162	140	140
380	37	73	38	1390	209	140	140
381	37	114	18	1274	191	140	140
382	37	114	54	994	149	140	140
383	37	114	31	924	139		139
384	37	637		1316 (selveier)	197	140	140
385	37	114	30	1058	159	140	140
386	37	73	20	1044	157	140	140
387	37	73	5	877	132		132
388	37	73	21	1057	159	140	140
389	37	114	4	912	137		137
390	37	114	19	1227	184	140	140
391	37	114	20	1004	151	140	140
392	37	114	21	1007	151	140	140
393	37	114	22	1368	205	140	140
394	37	114	23	871	131		131
395	37	73	26	885	133		133
396	37	73	6	967	145	140	140
397	37	73	22	1073	161	140	140
398	37	73	27	671	101		101
399	37	73	15	1204	181	140	140
400	37	73	23	798	120		120
401	37	73	28	945	142	140	140
402	37	73	36	928	139		139
403	37	672		765 (selveier)	115		115
404	37	640		777 (selveier)	117		117
405	37	73	9	763	114		114
406	37	73	8	735	110		110

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	FoMax utnyttning for tomta T-BRA
407	37	73	11	779	117		117
408	37	43	80	1169	175	140	140
409	37	114	24	721	108		108
410	37	114	25	832	125		125
411	37	114	26	962	144	140	140
412	37	114	27	904	136		136
413	37	114	32	902	135		135
414	37	114	47	1222	183	140	140
415	37	114	13	1161	174	140	140
416	37	73	12	1078	162	140	140
417	37	73	32	764	115		115
418	37	73	41	642	96		96
419	37	73	42	810	122		122
420	37	681		821 (selveier)	123		123
421	37	73	29	841	126		126
422	37	73	30	910	137		137
423	37	114	48	1132	170	140	140
424	37	114	76	976	146	140	140
425	37	636		703 (selveier)	105		105
426	37	114	75	1329	199	140	140
427	37	114	34	979	147	140	140
428	37	114	28	1215	182	140	140
429	37	114	35	1073	161	140	140
430	37	114	29	1133	170	140	140
431	37	114	10	1402	210	140	140
432	37	671		1844 (selveier)	277	140	140
433	37	634		1247 (selveier)	187	140	140
434	37	114	42	1629	244	140	140
435	37	114	11	1025	154	140	140
436	37	639		1118 (selveier)	168	140	140
437	37	114	45	839	126		126
438	37	114	43	1103	165	140	140
439	37	673		1341 (selveier)	201	140	140
440	37	56	2	988	148	140	140
441	37	56	3	1410	212	140	140
442	37	644		1670 (selveier)	251	140	140
443	37	56	5	1276	191	140	140
444	37	632		1841 (selveier)	276	140	140
445	37	114	55	1290	194	140	140
446	37	633		1123 (selveier)	168	140	140
447	37	114	53	1231	185	140	140
448	37	114	6	1027	154	140	140
449	37	114	36	975	146	140	140
450	37	114	9	990	149	140	140
451	37	631		1012 (selveier)	152	140	140

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnyttning for tomta T-BRA
452	37	114	3	1227	184	140	140
453	37	114	7	1094	164	140	140
454	37	114	38	1058	159	140	140
455	37	114	39	761	114		114
456	37	114	40	1282	192	140	140
457	37	114	15	1065	160	140	140
458	37	114	8	1162	174	140	140
459	37	114	16	1011	152	140	140
460	37	114	41	1049	157	140	140
461	37	114	5	1320	198	140	140
462	37	114	2	986	148	140	140
463	37	114	50	1364	205	140	140
464	37	635		1840 (selveier)	276		276
465	37	635					
466	37	114	17	728	109		109

Planen er utarbeidet av Trysilfjell Utmarkslag BA og Arkitektbua AS

Trysil, november 2000

odd arnfinn eggen

42800305300



TRYSIL KOMMUNE

-stavgaket foran

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014-2025

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 18.02.14

Mindre endring vedtatt av formannskapet 05.09.2023

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

Innhold

1 PLANKRAV (jf. pbl § 11-9 nr. 1).....	3
1.1 Forholdet til jordloven (jf. jordloven § 2).....	3
2 GENERELT	4
2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner.....	4
2.2 Krav om opparbeiding og rekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 1-8).....	4
2.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (jf. pbl § 11-9 punkt 5).....	6
2.4 Energi (jf. pbl § 27-5 og 27-6).....	6
3 AREALBRUK (jf. pbl § 11-7 og 11-9).....	7
3.1 Generelt (jf. pbl § 11-9 nr. 8).....	7
3.2 Krav til tiltak (jf. pbl kap 29).....	7
3.3 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-7, pkt. 3).....	8
3.4 Utbyggingsavtaler (jf. pbl § 11-9 nr. 2).....	8
3.5 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7, nr. 1).....	9
3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
3.7 Landbruks-, natur- og friluftsførmål, LNF-områder (jf. pbl § 11-7, nr. 5).....	15
4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7)	17
4.1 Småbåthavner i Osensjøen.....	17
4.2 Byggeforbud langs vann og vassdrag (pbl §11-11 nr. 4 og 5, jf. §1-8 siste ledd).....	17
5 HENSYNSSONER (jf. pbl §11-8).....	19
5.1 Hensyn friluftsliv	19
5.2 Bevaring naturmiljø	19
5.3 Bevaring kulturmiljø.....	19
5.4 Båndleggingssone for regulering etter pbl eller planlegging etter annet lovverk (pbl §11-8 d)	20
5.5 Sone for områder båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven	20
5.6 Faresoner (jf. pbl §11-8 tredjeledd bokstav a).....	21
5.7 Sikringssoner - drikkevann.....	21
5.8 Støysone.....	22
Vedlegg nr. 1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.....	23
Vedlegg nr. 2 Ramme for antall reiselivssenger i Trysilfjellet – Innbygda - Nybergsund	26
Vedlegg nr. 3 Kriterier for lokalisering av utbyggingstiltak i Trysil	28
Vedlegg nr. 4 Utbyggingsavtaler	32
Vedlegg nr. 5 Liste over hyttestandard og antall tomter	34
Vedlegg nr. 6 Retningslinje for «Funksjonsklasser – vegnettsplan»	38
Vedlegg nr. 7 Kart over konsesjonsområde for fjernvarme i Innbygda og Mosanden	39
Vedlegg nr. 9 Kommuneplanbestemmelser for skilting for Mosanden næringspark.....	43
Vedlegg nr. 10 Retningslinjer for dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til bolig.....	45
Vedlegg nr. 11 Bestemmelser for Fageråsen vannverk – brønnområde B, D og D.....	46

BESTEMMELSER JF. PBL kap 11

Rettslig bindende bestemmelser som inngår i arealdelen med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-7 er nummerert og uthevet med ramme. Det er i tillegg tatt med noen presiseringer/forklaringer av begreper i bestemmelsene, og informasjon om vedtak truffet etter andre bestemmelser enn pbl § 11-7 til § 11-11. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

Vedleggene til disse bestemmelsene gjelder som bestemmelser på lik linje som punktene nedenfor. Vedlegg 6 gjelder kun som retningslinjer. Dette gjelder:

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Vedlegg 2: Rammetall for reiselivssenger

Vedlegg 3: Lokaliseringskriterier

Vedlegg 4: Utbyggingsavtaler

Vedlegg 5: Standard og antall hytter i hytteområdene

Vedlegg 6: Funksjonsklasser – vegnettsplan for Hedmark

Vedlegg 7: Kart som viser området for fjernvarmekonsesjon i Innbygda / Mosanden

Vedlegg 8: Bestemmelser for skilting i Trysil sentrum

Vedlegg 9: Skiltbestemmelser for Mosanden næringspark

Vedlegg 10: Retningslinjer for dispensasjonsbehandling for bruksendring fra fritidsbolig til bolig

1 PLANKRAV (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

- a) For uregulerte større byggeområder inkl. aktivitetsområder og friområder, uregulerte områder for råstoffutvinning og nye offentlige veger, kan tiltak som nevnt i pbl §§20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.
- b) Utbygging av ny restaurant / varmestue ved Fjellekspressen, skal skje på bakgrunn av vedtatt detaljreguleringsplan med spesielt fokus på adkomst og tilgjengelighet.
- c) Utvikling av alpinanlegget med nye heiser og nedfarer i område A 5801 i Fulufjellet kan bare skje på bakgrunn av en vedtatt reguleringsplan.
- d) Før etablering av motorsportaktiviteter på Tørbergsjøen skal det utarbeides en reguleringsplan med spesielt fokus på støyvurderinger og miljøhensyn.
- e) Utvidelse av driften ved Øverengvelta grustak i Jordet forutsetter at området reguleres. Det samme gjelder for utvidet drift av massetak i Tangådalen, og etablering av massetakene Rødegga og Skåret.
- f) Ved nybygging og vesentlig utbedringer av veger og andre større tiltak i kommunikasjonssystemet kan arbeid og tiltak nevnt i pbl kap 20, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.
- g) Utbygging av hytter ved Sjøenden camping kan først skje etter vedtak av ny detaljreguleringsplan.
- h) Ny avfallsstasjon i Trysilfjellet sør må reguleres før den kan bygges ut (tidligere areal for renseanlegg).

1.1 Forholdet til jordloven (jf. jordloven § 2)

For områder hvor det i kommuneplanen stilles krav om reguleringsplan, vil formell omdisponering fra landbruk til byggeområde finne sted når slik plan vedtas. Inntil da gjelder jordlovens §§ 9 og 12 for disse områdene.

2 GENERELT

2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner

Kommuneplanens arealdel unntas fra rettsvirkning etter pbl § 1-5 andre ledd for alle typer reguleringsplaner i henhold til listen over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde i **vedlegg 1**. Ved motstrid, vil det si at disse planene gjelder foran arealdelen både når det gjelder arealbruk, bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanen vil gjelde foran eldre planer som ikke er nevnt i vedlegg 1 (planer eldre enn 22.06.2000). De eldre planene vil utfylle kommuneplanen der det ikke er motstrid, og på punkter der kommuneplanen er taus (bl.a. for byggegrenser og fareområder). Kommuneplanen vil overstyre utnyttelsesgraden i disse planene.

2.2 Krav om opparbeiding og rekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 1-8)

a) I nye byggeområder for boliger kan utbygging ikke finne sted før tilfredsstillende vann-, avløps-, og elektrisitetsforsyning, veger, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende, er etablert. Trafikksikker skoleveg skal sikres med fortau eller gang- og sykkelveg ved utbygging av nye boligområder, eller fortetting og utvikling av nye tomter med mer enn 10 enheter innenfor eksisterende boligområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at planene får de kvalitetene som er nødvendig for å sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

I henhold til kulturminneloven § 9 er det undersøkelsesplikt for nye byggeområder før vedtak av nye planer. Hedmark Fylkeskommune skal kontaktes for vurdering av dette.

b) I nye byggeområder i Trysilfjellet kan utbygging ikke finne sted før stier og skiløyper, ev. planfrie kryssninger for skiveger/løyper er etablert. Rekkefølgekrav om dette skal innarbeides i reguleringsplaner, og kravene kan søkes løst gjennom bruk av utbyggingsavtale som avklarer ansvar for utbygging og bidrag til disse tiltakene, jf. punkt 3.4 og vedlegg 4.

c) Ny adkomstløsning fra nord (Korsbergsvegen) skal bygges så langt som nødvendig for å løse ut aktuelle boligtomter før byggetillatelse gis for første bolig i områdene B1101 – B1105, samt Åsfallet dersom det ikke finnes vegutløsning fra sør for dette området.

d) Før utbygging av B 1114 og B 1115 sørover mot Øråneset, skal ny gang- og sykkelveg langs Fv. 572 bygges ut.

e) I nye boligområder skal lekeplasser være ferdig opparbeidet før tillatelse til bolig nummer 5 godkjennes.

f) Før utbygging av område R2301, Trysil Utmarkssenter, skal det opparbeides ny veg fra nord via eksisterende atkomst til Mosanden sør (Shell).

g) Utvidelse av driften ved Øverengvelta grustak i Jordet kan ikke tillates før ny atkomst via eksisterende skogsbilveg (som tar av fra Eltdalsvegen) opparbeides. I tillegg gjelder plankrav, pkt. 1.

h) Skiløypekryssing fra Turistsenteret over fv. 563 og fv. 26 skal anlegges senest samtidig med bygging av en eventuell gondol.

i) Før byggetillatelse gis for første fritidsbolig innenfor felt HB1518 sør for Vestbyvegen skal det etableres planfri kryssing av Vestbyvegen for skiløype.
Før byggetillatelse gis for fritidsbolig nr. 20 på området HB1518, skal gangvegløsning langs Vestbyvegen og ned til Arenaområdet være etablert.

j) Før Trysil kommune vedtar en detaljreguleringsplan for motorsportaktivitet på isen på Tørbergsjøen, skal det utarbeides en støyrapport for tiltaket. Viser støyrapporten at det blir for høye støyverdier for nærliggende bebyggelse, skal dette medføre justering av planene, eller at hele prosjektet stoppes.

k) Før Trysil kommune gjør endelig vedtak av detaljreguleringsplan for byggeområde HC1517 vest for Skihytta, skal det være funnet og godkjent erstatningsareal for det statlig sikrede friluftsområde Kubekkteigen. (Det er Miljødirektoratet som skal godkjenne erstatningsareal.)

l) Ved utbygging av Løvåsbakken hyttefelt (HA+1619), skal det anlegges ny intern adkomstveg til Fageråsvegen. Denne adkomstvegen skal etableres samtidig med legging av den offentlige avløpsledningen til feltet.

m) Rekkefølgebestemmelser knyttet til vegløsninger i sentrum;

I Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 28000 senger før det er gjennomført skilting og organisering av parkeringsplasser i Trysil sentrum indre sone.

II Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 29000 senger før lyskryssløsning mellom Vestbyvegen og Fv. 26 er på plass. Dette er en midlertidig løsning frem til overordnet rundkjøringsløsning kommer på plass (se pkt V).

III Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 29000 senger før etablering av nytt kjøremønster og ny adkomst til Trysilsenteret (høyre inn og høyre ut) er etablert.

IV Ved bygde 30000 senger skal Trysil kommune gjennomføre nye trafikkvurderinger for tiltak i krysset Korsbergsvegen x Storvegen. Eventuelle tiltak (f.eks. passeringslomme, trafikkregulering ved skilting, lyskryss e.l.) skal iverksettes innen 32000 bygde senger, eller ved et senere tidspunkt avhengig av vurderingene som blir gjort. Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB 1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 før tiltakene er på plass i henhold til ovenstående.

V Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 38000 senger før overordnet rundkjøringsløsning i kryss Fv. 26 / Vestbyvegen og Vestsidevegen er etablert. Løsning avklares basert på vurdering av trafikk tall opp mot generell utvikling i destinasjonen.

n) Før det tillates oppstart av utbygging på områdene HB1614 – HB1618, og R1390 skal vegkryssinger og gangvegløsninger sikres. Nye ski- og skiløyper inn og ut av feltet søkes

løst så langt som mulig. Tiltakene søkes løst gjennom utbyggingsavtaler, eller andre felles finansieringsløsninger.

o) Samtidig med utvikling av de enkelte byggeområdene HB1614 til HB1618 i Fageråsen uten tilfredsstillende løsning for ski inn og ski ut, skal det opparbeides felles parkeringsplasser. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr tomt eller boenhet. Parkeringsplassene skal etableres med ski inn og ski ut løsning til nærliggende heis.

2.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (jf. pbl § 11-9 punkt 5)

Leke og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og plasseres utenfor faresonen til høyspent kraftlinje og trafo. Områdene skal heller ikke være støyutsatt.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det være minst 50 m² uteoppholds- og lekeareal pr boenhet. Uansett hustyper skal det i tillegg avsettes minimum 200 m² til felles møteplass/nærlekeplass for hver 10. bolig, og minimum 2 daa til ball- og lekeplass og park for hver 50. bolig, i eller i nærheten av boligområdet.

2.4 Energi (jf. pbl § 27-5 og 27-6)

I større utbyggingsområder skal en arbeide for å tilrettelegge for nærvarme, fjernvarme eller annen miljøvennlig energiforsyning. Ved oppstart av planarbeidet skal det utredes om det vil være lønnsomt å legge til rette for forsyning av nærvarme, fjernvarme eller annen miljøvennlig energiforsyning til området.

Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiressursene utnyttes effektivt, og det skal legges til rette for fleksible energiløsninger. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye områder for bolig og fritidsboliger (bl.a. plassering og orientering av bygg).

Ved behandling av alle typer reguleringsplaner skal det tas hensyn til energiforsyning til området. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes av fornybare energikilder dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv.

a) Nybygg med bruksareal (BRA) over 250m² og bygning som skal vesentlig ombygges (hovedombygging) jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b og d med bruksareal (BRA) over 250m², innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmekonsesjon i Trysil kommune, skal tilknyttes det aktuelle fjernvarmeanlegget.

b) Bestemmelsen i pkt a gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter bygges ut samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense. Rene kaldtåger, parkeringshus og frittliggende ene- og tomannsboliger er unntatt fra tilknytningsplikten.

c) Innenfor reguleringsplanen for Mosanden næringspark skal det legges til rette for bruk av fjernvarme jf. vedlegg 7.

- d) For byggeområdene innenfor sentrumsplanen skal det legges til rette for bruk av fjernvarme jf. vedlegg 7.
- e) For byggeområdene i Trysilfjell turistsenter skal det legges til rette for bruk av fjernvarme jf. vedlegg 7.
- f) De som har tilkoblingsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.
- g) Unntak gjelder i de tilfeller hvor fjernvarmekonsesjonær ikke kan levere fjernvarme.
- h) Forskrift 18. desember 2007 nr. 1792 om tilkoping til fjernvarmeanlegg, Trysil kommune, oppheves ved ikrafttredelse av disse bestemmelsene.
- Kart med oversikt over konsesjonsområdene ligger som vedlegg 7.

3 AREALBRUK (jf. pbl § 11-7 og 11-9)

3.1 Generelt (jf. pbl § 11-9 nr. 8)

I forbindelse med utarbeidelse av nye arealplaner gjelder følgende bestemmelser:

- a) Reguleringsplanen skal vise og/eller ha bestemmelser om:
- Plassering av bygninger/tomter/anlegg
 - Utnyttingsgrad, høyder, takform, farge og materialbruk.
 - Grøntområder, gangveger, turstier og skiløyper.
 - Adkomst og parkering.
 - Bestemmelser om universell utforming.
 - Tilstrekkelig areal for snøopplag.
 - Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt.
 - Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike.
 - Terrengsnitt med kotehøyder som viser planlagt bebyggelse og øvrige inngrep som veger, parkeringsplasser og andre anlegg/installasjoner, skal følge reguleringsplan.
 - Løsning for ski inn/ski ut i Trysilfjellet og hvordan disse henger sammen med nedfarer, heiser og langrennsløyper.
 - Planer for veger, strømforsyning, vannforsyning, overvannsanlegg og avløpsanlegg.
- b) Ved større planarbeid skal nødvendige terrenginngrep dokumenteres på en tilfredsstillende måte, for eksempel gjennom en digital terrengmodell og/eller 3D bilder.
- c) Reguleringsplanene skal beskrive og eventuelt ha bestemmelser om hvordan håndtering og deponering av overskuddsmasser skal foregå.
- d) Ramme for antall reiselivssenger i Trysilfjellet – Innbygda - Nybergsund gjelder for etablering av ny overnattingskapasitet i områdene. Områdene og kapasiteten listes opp i **vedlegg 2** til planbestemmelsene.

3.2 Krav til tiltak (jf. pbl kap 29)

Som grunnlag for byggetiltak skal det legges vekt på viktige hensyn til omgivelsene. Det er derfor utarbeidet lokaliseringkriterier for byggetiltak i kommunen.

Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle og forhindre diskriminering. Universell utforming dreier seg om utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse. Universell utforming tilfører kvaliteter i menneskeskapte omgivelser som er positive for alle innbyggere og for Norge som samfunn.

Hensynet til folkehelse

Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. I forbindelse med helsevurderinger tenkes helse i vid forstand. Det vil si at det ikke bare fokuseres på risikofaktorer som må fjernes for å unngå skader, sykdommer og lidelse. Like viktig er det å se på faktorer som fremmer helse. Det vises til Lov om helsetjenester i kommunen, med tilhørende forskrift om miljørettet helsevern.

a) Lokaliseringskriteriene som følger bestemmelsene i **vedlegg 3** skal være grunnlag for plan- og byggesaker i kommunen.

b) Nye byggverk skal utformes og tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

c) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

d) I all planlegging og utbygging skal hensynet til universell utforming legges til grunn. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle i henhold til de til enhver tid gjeldene lover og regelverk. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

3.3 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-7, pkt. 3)

Grønnstruktur omfatter store og små naturpregede områder som for eksempel stier, skiløyper, lekeområder, idrettsanlegg, nærturområder, parker, bekker m.m. I planer for utbygging, spesielt i tettstedene og i Trysilfjellet, skal det redegjøres for hvordan tiltaket vil ivareta intensjonene for grønnstruktur.

Ved etablering av ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer som grenser til hovedveg eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes/bevares et minst 10 m bredt sammenhengende vegetasjonsbelte som skjerming.

3.4 Utbyggingsavtaler (jf. pbl § 11-9 nr. 2)

I tilknytning til utarbeidelse og gjennomføring av arealplaner bør rekkefølgebestemmelsene i planen søkes løst gjennom utbyggingsavtaler mellom kommunen, grunneier og/eller utbygger. Utbyggingsavtalene kan blant annet regulere utbyggingsansvar og bidraget til tiltak omtalt i pkt. 2.2, 2.3 og 2.4.

Den enkelte utbyggingsavtale bør være inngått før noen tiltak innenfor reguleringsplanen godkjennes.

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner kan det – når grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp, jf. kommunestyrevedtak i sak 06/63, ref. **vedlegg 4** til disse bestemmelsene.

3.5 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7, nr. 1)

3.5.1 Boligbebyggelse

a) I boligområder der reguleringsplanene overstyres av kommuneplanens arealdel, i byggeområder for boliger, og for eksisterende og ev. ny boligbebyggelse i LNF-områder med tillatelse til spredt boligbygging:

Bolighus skal normalt oppføres som frittliggende småhus med inntil 2 boenheter per hus, og mønehøyde maksimalt 8 m. I byggeområder for frittliggende boliger skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige 25 %, inkludert areal til parkering.

Mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2, gjelder tilsvarende for punkt b).

Parkeringsplasser på tomt beregnes etter plassnorm på 18 m² pr plass, gjelder tilsvarende for punkt b).

b) Bolighus kan oppføres som konsentrert boligbebyggelse (terrassehus, 4- og 6-mannsboliger og lignende) der dette er avklart i reguleringsplan. Områdene kan bygges ut med maks % BYA = 55 %, inkludert parkering.

c) I områder uten offentlig avløp vil følgende gjelde:

Ut fra hygieniske og forurensningsmessige betraktninger vil infiltrasjon i grunnen normalt være den beste avløpsløsningen for bolig- og fritidsbebyggelse, og skal alltid velges der hvor forutsetningene for infiltrasjon er oppfylt. Tette tanker for avløpsvann vil ikke godkjennes i områder der andre løsninger kan etableres.

Med frittliggende småhus menes i arealdelen;

eneboliger (bolighus med en boenhet), eventuelt med en hybelleilighet (sekundærleilighet), eller tomannsboliger (bolighus med to tilnærmet likeverdige boenheter).

Det stilles krav til avsetting av areal for garasje og parkering. Krav vil avhenge av type bebyggelse og skal presiseres i reguleringsplan.

Videre utforming av bebyggelsen skal konkretiseres i reguleringsplan og bestemmelser. Reguleringsplanen skal gi konkrete bestemmelser angående mønehøyder, utforming av bygg, minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet, materialbruk m.m.

3.5.2 Fritidsbebyggelse

Det skal ikke oppføres bebyggelse beregnet kun for utleie innenfor H-områdene. Rene utleiehytter skal etableres i R-områdene.

Utforming av H-områder og områder for frittliggende fritidsbebyggelse innenfor R-områdene:

a. Bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige utforming. Bebyggelsen skal i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke (med større terrenginngrep menes skjæring/fylling med over 1,5 m avvik). Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

b. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming. Bygningers grunnflate skal bestå av en eller flere rektangulære flater med rette hjørner på 90°. Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor samme område skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.

c. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. På den enkelte tomt skal brukes samme takvinkel. Takflatene skal være rektangulære, dvs. at skråavskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates. I hytteområder der det i all vesentlighet er brukt 18 graders takvinkel på eksisterende bebyggelse, kan ny bebyggelse og tilpasses en slik takvinkel.

d. Taktekking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke-lysreflekterende overflate.

e. Torv som taktekking tillates ikke på høye bygg, se TEK10 § 11-6, med høye bygg menes gesims- eller mønehøyde over 9,0 m.

f. Bygningene skal oppføres i tre, ev. i kombinasjon med naturstein.

g. Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vindskier og grunnmur etc. Hvite vinduer kan tillates. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.

h. Gjerder, flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke.

i. Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV m.m.

j. Utbygging av hytteområder tillates ikke uten at det foreligger en godkjent plan for vann og avløp (VA). I den enkelte byggesøknad skal det redegjøres for hvordan VA-løses. I nye hyttefelt skal det være fellesanlegg for avløp. Ut fra hygieniske og forurensningsmessige betraktninger vil infiltrasjon i grunnen normalt være den beste avløpsløsningen for bolig- og fritidsbebyggelse, og skal alltid velges der hvor forutsetningene for infiltrasjon er oppfylt. Tette tanker for avløpsvann vil ikke godkjennes i områder der andre løsninger kan etableres.

3.5.2-1 Standard og antall hytter i hytteområdene

For hytteområder (H-områder) som er vist i kommuneplanen fastsettes standard (HA /HA+ / HB / HC) og maksimalt antall fritidsboliger som vist i **vedlegg nr. 5** til bestemmelsene.

3.5.2-2 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HA (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HA.

- a) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 90 m², og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 10 % BYA. Eventuelle parkeringsplasser på egen tomt regnes i tillegg for BYA, det skal regnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 20 m² BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².
- b) Tillatt mønehøyde: - hovedbygning 4,6 m - sidebygning 4,0 m
Tillatt gesimshøyde: - hovedbygning 3,1 m - sidebygning 2,7 m
Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2. Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Det tillates ikke arker eller andre typer takoppbygg på hytter med standard HA.
- d) Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver tomt (18m² pr plass). Nye adkomstveger fram til hver hytte tillates ikke før de inngår i en detaljreguleringsplan. Parkering skal som hovedregel skje på felles parkeringsplass eller mindre parkeringslommer ved samleveg.
- e) Det tillates ikke innlagt vann i hyttene, med unntak av områder/enkelthytter hvor det foreligger gyldig utslippstillatelse. Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning der dette kan løses på en sikker måte.
- f) For enkelte HA-områder der det kan ligge til rette for å føre frem samleveg til et visst antall hytter, kan det vurderes å tillate regulering av slik veg. Det vil bli lagt ekstra stor vekt på å verne om fjell- og fjellnære områder.

3.5.2-3 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HA+ (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HA+.

- a) Punktene a til c under 3.5.2-2 gjelder også for fritidsbebyggelse med standard HA+.
- b) Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes på hver tomt (18 m² pr plass). Nye adkomstveger fram til hver hytte tillates ikke opparbeidet før de inngår i en detaljreguleringsplan.

c) Det tillates innlagt vann i hyttene der det foreligger gyldig utslippstillatelse. Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg. I nye områder skal det og legges opp til fellesanlegg for avløp. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning der dette kan løses på en sikker måte.

3.5.2-4 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HB (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HB, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1:

- a) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m², og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 40 m² BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².
- b) Tillatt mønehøyde: - hovedbygning 5,0 m - sidebygning 4,0 m
Tillatt gesimshøyde: - hovedbygning 3,3 m - sidebygning 2,7 m
Gesims- og mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2.
Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m² BRA, eller minimum 2 for hver tomt (18 m² pr plass). Nye atkomstveger fram til hver hytte tillates bare dersom dette er fastsatt i detaljreguleringsplan.
- d) Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg i området. I nye felt skal det legges opp til fellesanlegg for avløp, fortrinnsvis fellesanlegg for hele feltet under ett. Innlegging av vann tillates dersom det foreligger godkjent utslippstillatelse. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning dersom det er mer praktisk gjennomførbart.

3.5.2-5 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HC (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HC, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1:

- a) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m², og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 23 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil tre bygninger pr. tomt, men ikke mer enn 2 boenheter. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 50 m² BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 50 m². I skrånende terreng kan i reguleringsplan fastsettes at hovedbygning kan tillates bygd med underetasje/kjeller. Hovedbygning kan tillates bygd med 2. etasje med inntil 50 % av hovedbygningens bebygde areal. Bruksareal i underetasje/kjeller helt eller delvis under terrengnivå medregnes i grad av utnyttning med 50 %.

- b) Tillatt mønehøyde: - hovedbygning 7,0 m - sidebygning 5,0 m
 c) Tillatt gesimshøyde: - hovedbygning 5,5 m - sidebygning 3,3 m

Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 6-2.

- d) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det skal anlegges atkomstveger fram til hver hytte, og det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes på egen tomt for hver påbegynt 45 m² BRA, eller minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt (18 m² pr plass).
- f) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og ett felles avløpsanlegg.

3.5.3 Områder for forretninger, service/handel (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

a) Grad av utnytting for disse områdene skal ikke overstige % BYA = 70 %, inkludert parkeringsareal.

b) For Trysil sentrum gjelder (der ikke annet er bestemt i reguleringsplan) tillatt mønehøyde på 11 m jf. TEK10 § 6-2.

c) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng, jf. TEK10 § 6-2. Høyde på synlig grunnmur skal være maks 1 m over eksisterende terreng, unntatt sidevegger ved underetasje.

d) Det skal anlegges 1 parkeringsplass (18 m² pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 50 m² BRA.

e) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og avløpsanlegg.

3.5.4 Sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Det er krav om detaljert reguleringsplan for disse områdene før utbygging. Tillatt mønehøyde på 11 m jf. TEK10 § 6-2. På bakkeplan kan det tillates etablert forretninger.

Det tillates en BYA på inntil 70% på tomtene. Det skal etableres trafikksikre gangsoner som knyttes til gangvegssystemet i sentrum som vises i planen.

3.5.5 Kjøpesenter

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter med samlet bruttoareal over 2000 m² tillates bare i Trysil sentrum. Forretningsvirksomhet med hovedvekt på plasskrevende varer skal etableres i Mosanden næringspark. Det åpnes ikke for dagligvarehandel på Mosanden.

3.5.6 Idrettsanlegg

Områder for idrettsanlegg er områder som er omdisponert fra friluftsmål til områder som skal tilrettelegges for ulike sommer- og vinteraktiviteter. For skianleggene i Trysilfjellet og Fulufjellet er hovedformålet tilrettelegging for heiser, nedfarter og andre tekniske inngrep og fasiliteter som er nødvendig for drift av skianlegget. Dette inkluderer ikke permanente serveringssteder, overnattingsfasiliteter m.m.

a) Før utbygging av heiser og nedfarter i alpinområder, eller andre større tiltak beregnet på barmarksaktivitet, skal det utarbeides reguleringsplan. Planene for heiser og nedfarter skal inneholde dokumentasjon på at fjernvirkning av heismaster er vurdert, at anlegget har god terrengtilpasning og at nødvendige sikringstiltak er vurdert. I tillegg skal nye anlegg innordnes etter viktige løpetraseer m.m.

b) Andre nødvendige installasjoner/bygg (snøproduksjon, anleggsveger m.m.) for drift av alpinanlegg kan godkjennes etter byggesøknad. Skogsområdene mellom heiser/nedfarter m.m. skal skjøttes med henblikk på varige skjermings- og klimaverneeffekter, samt overvannsproblematikk.

c) Områdene kan utvikles med tanke på helårsaktivitet, dvs. at enkel tilrettelegging for barmarksaktivitet tillates, som turstier, sykkelstier, mindre installasjoner som knyttes til andre aktiviteter m.m. Behov for regulering av tiltaket må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

3.5.7 Områder for fritids- og turistformål (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

a) Områdene skal benyttes til fritids- og turistformål, og i utgangspunktet bestå av kommersielle enheter for utleie, samt andre naturlig tilhørende servicebygg, og serviceaktiviteter knyttet til formålet.

b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige % BYA = 40 %, inkludert parkeringsareal.

c) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 11 m for flerleilighetsbygg.

d) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng, jf. TEK10 § 6-2. Høyde på synlig grunnmur skal være maks. 1 m over eksisterende terreng, unntatt sidevegger ved underetasje.

e) Det skal anlegges 1 parkeringsplass (18 m² pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m² BRA, eller minimum 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.

f) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og ett felles avløpsanlegg.

3.5.8 Etablerte campingplasser (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor området tillates det drift av campingplass. Dette medfører oppstillingsplasser for campingvogner med tilhørende fortelt/"spikertelt". Spikertelt på opptil 15m² er ikke søknadspliktige så lenge det ikke åpnes for overnatting i disse. Krav til brannsikring i forhold til naboer osv. skal overholdes. For vognplasser uten spikertelt/fortelt er minsteavstanden mellom vognene 4 m.

Det skal etableres felles sanitæranlegg for gjestene ved campingplassen. Det tillates videre oppført naturlig tilhørende servicebygg og andre typer installasjoner som er naturlig tilhørende en campingplass.

Det kan tillates småhytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35m² BRA. Det kan tillates innlagt vann og avløp dersom en får på plass godkjente løsninger for dette. Utleiehytter skal begrenses til å utgjøre maksimalt 30% av de totale antall plasser / utleieenheter på området.

3.5.9 Områder for råstoffutvinning

- a) For nye områder for råstoffutvinning og ved utvidelse av eksisterende massetak, skal det utarbeides reguleringsplan før uttaket settes i gang eller ev. videreføres. Unntaket er massetak som kan behandles etter landbruksvegforskriften.
- b) Områder for råstoffutvinning skal sikres på en forsvarlig måte.
- c) Det skal utarbeides driftsplaner for uttakene som godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning.

Reguleringsplanen skal sikre en god forvaltning av ressursen, at nødvendige sikkerhetshensyn ivaretas, nødvendige tiltak mot støy, støv og innsyn gjennomføres og at terrenget settes i stand etter avsluttet uttak.

3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealplanen viser kjøreveger, gangveger, parkeringsplasser, skiheiser og turstier/skiløyper. De enkelte utbyggingsplanene skal vise en tilknytning til dette nettet og ev. nødvendige opprustinger/omlegginger av vegene.

Funksjonsklasser i vegnettsplan for Hedmark, ref. **vedlegg 6** til bestemmelsene, skal ligge til grunn for vurdering av avkjørselstiltak. Dette er kun en retningslinje, da det er Statens vegvesen som skal håndtere byggegrensesaker, og avkjørselssaker i henhold til vegloven

Framføring av strøm, telefon, Tv og annet innenfor byggeområdene og i tettbygd strøk skal føres som kabler i bakken.

3.7 Landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF-områder (jf. pbl § 11-7, nr. 5)

Særlover som jordloven gjelder fortsatt framfor kommuneplanen i disse områdene. Den rettslige virkningen av arealbruksformålet LNF er at det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksvirksomhet.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse samt fradeling til slike formål. Arealformålet omfatter heller ikke etablering av vegger der formålet er annet enn landbruk.

Veg fram til eksisterende hytter

Dersom det er aktuelt å etablere ny veg fram til hytter i eldre regulerte områder eller i LNF-område med flere hytter, skal det avklares ved endring av gjeldende reguleringsplan eller ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for området. Hvordan vegen påvirker de ulike tomtene og hvordan den kan tilpasses terrenget og naturen for øvrig, skal tillegges stor vekt.

Når det gjelder søknad om dispensasjon for veg til enkelthytter vil kommunen være restriktiv med å gi tillatelse til dette. Det skal legges særlig vekt på å hindre at vegen fører til store inngrep og sår i naturen. Er det en kort vegstrekning som ikke virker negativt inn på kulturlandskap og miljø i området, vil det være enklere å gi dispensasjon. Det vil bli lagt ekstra stor vekt på å verne om fjell- og fjellnære områder.

3.7.1 LNF a-område for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag (jf. §11-7 nr. 5 a)

I disse områdene skal kommunen bruke "Landbruk Pluss" aktivt for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

Tiltak som etter veilederen "Landbruk pluss" ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, skal videre kunne vurderes i en dispensasjonssak. I tillegg ønsker kommunen å kunne tilrettelegge også for annen næringsvirksomhet på bygdene. Dette vil kreve dispensasjon. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon gjelder kriteriene satt i **vedlegg 3**.

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre nye boliger eller næringsbygg som ikke har tilknytning til stedbunden næring. For tilbygg og påbygg til eksisterende boliger, samt garasje / uthus i tilknytning til disse, må det søkes om dispensasjon. Utbyggingen skal forholde seg til bestemmelsene under pkt 3.5.1. i disse bestemmelsene. Ervervsbebyggelse kan vurderes, jf. retningslinjer for lokalisering av bebyggelse/retningslinje for dispensasjon i **vedlegg 3**.

3.7.2 LNF b-område for spredt boligbebyggelse (jf. §11-7 nr. 5 b)

Områdene er laget for å få til en forsterkning av eksisterende grender/steder og tettsteder. I disse områdene er hovedtanken at det skal være mulig å akseptere et fåtall boligbyggesaker som ikke bidrar til utvikling av felt. Slike saker behandles som ordinære byggesaker så fremt de følger lokaliseringskriteriene i **vedlegg 3**.

a) Innenfor disse områdene kan det tillates spredt boligbebyggelse i det antall som er påført plankartet og etter lokaliseringskriterier gitt i vedlegg 3. Ved søknad skal saken sendes Hedmark fylkeskommune for vurdering om krav til undersøkelse av kulturminner. Utbyggingen skal for øvrig forholde seg til punkt 3.5.1 a). Tilbygg og påbygg til eksisterende boligbebyggelse, samt bygging av garasje / uthus tilpasset boligbebyggelsen kan og tillates.

Nr. 1 Osensjøens vestsida,	6 boliger i perioden
Nr. 2 Osensjøens østside,	8 boliger i perioden
Nr. 3 Vestby,	6 boliger i perioden
Nr. 4 Storsvea,	4 boliger i perioden
Nr. 5 Tørberget,	6 boliger i perioden
Nr. 6 Nyhus,	4 boliger i perioden

Nr. 7 Grøndalen,	6 boliger i perioden
Nr. 8 Lutnes,	6 boliger i perioden
Nr. 9 Plassen,	4 boliger i perioden
Nr. 10 Landsjøåsen,	4 boliger i perioden
Nr. 11 Galåsen,	4 boliger i perioden
Nr. 12 Flermoen,	4 boliger i perioden
Nr. 13 Nesvollberget,	6 boliger i perioden
Nr. 14 Ljørdalen sentrum,	8 boliger i perioden
Nr. 15 Jordet,	10 boliger i perioden
Nr. 16 Slettås,	6 boliger i perioden

3.7.3 LNF områder (jf. §11-7 nr. 5)

Utenfor byggeområder for fritidsbebyggelse (H-områder) som vist i kommuneplanens arealdel, er oppføring av ny, eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling til slikt formål. Eventuelle tiltak kan bare godkjennes gjennom en dispensasjonsbehandling.

Forøvrig gjelder bestemmelsene for standard HA+. For enkelttomter som ligger spredt vil det i tillegg kunne vurderes tillatelse til innlegging av vann og avløp dersom utslippstillatelse gis.

For fritidseiendommer tidligere omdisponert fra landbruksformål, gjelder begrensningen på 90m² BRA kun for boligdelen.

jf. §11-11 nr. 1

Skogshusvær kan tillates utvidet til en maksimal størrelse på 30 m².

Skogshusvær kan ikke uten godkjenning gjøres om til fritidsbolig. En omdisponering til fritidsbebyggelse vil kreve både en behandling etter jordloven og en dispensasjon i henhold til § 19-2 i plan- og bygningsloven.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7)

I sjø og vassdrag er det i kommuneplanen avsatt arealer som naturområder, friluftsområde og småbåthavner. I friluftsområder primært beregnet til badeplasser, kan en gjennom byggesaksbehandling vurdere tillatelse til ulike formål som brygger o.l. som er i tråd med formålet.

4.1 Småbåthavner i Osensjøen

For nye hytteområder langs Osensjøen skal småbåthavn planlegges og reguleres samtidig med hyttefeltet, det kan kun etableres en småbåthavn pr godkjent hytteområde.

4.2 Byggeforbud langs vann og vassdrag (pbl §11-11 nr. 4 og 5, jf. §1-8 siste ledd)

4.2.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag

Trysilvassdraget ble i 1973 iht. Stortingets vedtak av 06.04.1973 om "Verneplan for vassdrag" vernet mot ytterligere vannkraftutbygging. Ved kgl. res. av 10.11.1994 er det senere vedtatt "Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag".

Ljøravassdraget ble og varig vernet mot kraftutbygging gjennom Stortings behandling av Verneplan 1 i 1973.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan, områdeplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1, er det i områder langs vassdrag som angitt nedenfor ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningsloven kap 20. Forbudet gjelder i LNF-områder, og disse er båndlagte områder i en avstand 100 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand fra følgende vassdrag og sjøer:

- Ljøra med hovedsidelvene Bergåa, Drevja, Gira, Tangåa og Gjervolla.
- Hovedløpet i Trysilva
- Engeråa og Engeren
- Elta til og med Eltsjøen, Blekua, og Brynnet til og med Grønsjøen.
- Flena, Skjeftflena til og med Skjeftflensjøen, og Flensjøene.
- Kolåa med Store og Vesle Kolosjøen, Gjetsjøen og Myrsjøen.
- Grøna-systemet med Tannåa opp til Flermoen, Flera opp til og med Flersjøene, Østre Grøna, og Vestre Grøna med Søndre og Nordre Grønsjøen
- Lutua til riksgrensa, og Rundsjøen.
- Varå-vassdraget med Varåa opp til Storfloen, hele Eskildsåa, Grøna opp til Trysilfjellet, og Vestsjøen, Flekksjøen, Fønsjøen og Tørbergsjøen
- Hølja med Høljesjøen
- Storena til og med Nordre og Søndre Ulvsjøen, og Vesleena.
- Tverrena med Brøa.
- I tillegg følgende sjøer og vann: Mjølssjøen, Nordre og Søndre Metsjøen og Gløtsjøen i Bittermarka, Røsjøen nord for Eltdalen. Ørsjøen vest for Drevjedalen og Ørsjøen øst for Innbygda, Landsjøen og Langtjønnna ved Landsjøåsen, Rysjøen og Kilbontjern øst for Midtskogberget, Munksjøen, Baksjøen og Aursjøen øst for Osensjøen, og Ulvsjøen vest for Osensjøen.

Forbudet gjelder også i LNFR-områder og i båndlagte områder som ligger nærmere enn 50 meter fra andre vassdrag, dvs. alle åer, bekker, og sjøer som har helårs vannføring, herunder også Osensjøen og Vesle-Osensjøen. Forbudet gjelder også i alle byggområder som ligger nærmere enn 50 meter fra alle vassdrag som har helårs vannføring.

100-meters- og 50-metersgrensen gjelder likevel ikke der arealer ved vassdraget allerede er benyttet til riksveg, fylkesveg, eller offentlig kommunal veg. I slike tilfeller erstatter eksisterende veg 100- og 50-metersgrensen.

Forbudet gjelder ikke ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun i strandsonen eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke.

4.2.2 Retningslinjer for oppføring av båthus innenfor byggeforbudsbeltet langs vann og vassdrag

- Søknader om båthus behandles som dispensasjon i henhold til pbl §19-2.
- Dispensasjon skal vurderes ut fra følgende kriterier:
 - Båthuset skal plasseres slik at det gir minst mulig sjenanse for ferdsel i området.

- o Maksimum mønehøyde 2,5m.
- o Bygget skal ha saltak med takvinkel på minimum 22 grader.
- o Maksimum grunnflate på 25m².
- o Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold. Bygget skal kun nyttes til oppbevaring av båt ev. fiskeredskaper.
- o Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene, slik at båthuset blir minst mulig skjemmende. Det innebærer at det vanligvis skal benyttes jordfarger. Bygget skal plasseres mest mulig skånsomt i terrenget.

5 HENSYNSSONER (jf. pbl §11-8)

Hensynssonene dels båndlegger og dels stiller krav om hensyn ved anlegg eller tiltak i, og forvaltning av, angitte områder.

Hensynsområde for gondol er lagt inn for å gi tid til å planlegge dette innenfor de neste 4 år.

5.1 Hensyn friluftsliv

Områder avsatt med hensyn til friluftsliv er soner hvor friluftsliv skal ha fortrinnsrett foran annen bruk/tiltak. Hensynet til friluftsliv er viktig i store deler av kommunen. I de fleste av områdene som er viktige for friluftsliv, er det og viktige naturverdier.

a) Ved planlegging, tiltak og forvaltning i denne sonen skal hensynet til friluftslivsinteressene veie tungt. Ved etablering av tiltak som begrenser friluftslivet skal det finnes avbøtende tiltak som ivaretar det hensynet er rettet mot.

b) I hensynssonen tillates etablering av skiløyper (herunder lysløyper), stier/sykelstier, bygninger og anlegg for idrett og friluftsliv.

5.2 Bevaring naturmiljø

Formålet med hensynssonen er å bevare større sammenhengende naturområde der en tar vare på dyre- og plantelivet, og muligheten til å ferdes i større sammenhengende naturområder. Tiltak som kan føre til oppstyking eller redusere området egenart skal ikke tillates. Kommunen skal være restriktiv mht. å tillate nye tekniske inngrep (veger, kraftlinjer, master og lignende).

Det skal legges til grunn svært streng dispensasjonspraksis for bygg og tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og for løyve til motorferdsel i utmark.

5.3 Bevaring kulturmiljø

Seterområder

Setermiljøene bør ivaretas mest mulig som helhetlige miljøer. Setrene med tilhørende grøntområder er viktige element i kulturlandskapet. Det skal føres en restriktiv praksis til dispensasjonssaker i og rundt seterområdene. Eventuelle nybygg skal harmonere med seterlandskapet når det gjelder form, farge, materialvalg og størrelse. Plasseringen av eventuelle nybygg skal ta hensyn til seterlandskapet.

Det er i kommuneplanen avmerket noen få seterområder ved Trysilfjellet som er lagt inn som hensynssone kulturmiljø. Dette er alle områder med spesielt setermiljø som det anses som viktig å ta ekstra hensyn til.

Seterområder som ikke er avmerket på denne måten i kommuneplanen eller som heller ikke inngår som byggeområder for fritidsbebyggelse, er LNF-områder. Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse skal begrenses til det som er nødvendig for utøvelse av landbruk.

(pbl § 11-11 nr. 1)

a) Bebyggelse i seterområder skal ligge i konsentrerte grupper / klynger. Bebyggelsen og beite/slåtteland skal sammen utgjøre et helhetlig kulturlandskap i kontrast til det omliggende naturlandskapet. Spredt og tilfeldig bebyggelse rundt på setervollen eller i randsonene / overgangen mellom kulturlandskapet og omliggende skog eller annet naturlandskap må unngås.

b) Bygninger kan oppføres både i tømmer og bindingsverk. Takteking skal ha et mørkt og ikke reflekterende materiale. Bygningsformen skal være enkel og rektangulær, og uten framtrædende utskjæringer på stolper og vindskier mv. Bygninger skal ha saltak med takvinkel som er karakteristisk for eldre bebyggelse på vedkommende seter, eller 1:2 (ca. 27 grader).

c) Bebyggelsen skal være tilpasset kommuneplanbestemmelser for fritidsbebyggelse med standard HA. På eldre seterområder med mye gammel bebyggelse med mange ulike fjøs og uthus skal byggene tilpasses omgivelsen i høyde og form. Maksimal størrelse for bebyggelsen som er for beboelse kan være inntil 90 m² BRA.

d) Vindusåpninger skal være av moderat størrelse.

e) Farge på bygninger skal være blant jordfargene, for eksempel mørk brun eller låverødt. Skarpe kontrastfarger tillates normalt ikke. Kan det dokumenteres at det er hvite vinduer med omramming som er det gamle uttrykket i området, kan dette også tillates for tilbygg / nybygg.

f) Gjerder skal utføres enten som skigard eller nettinggjerde med trestolper

5.4 Båndleggingssone for regulering etter pbl eller planlegging etter annet lovverk (pbl §11-8 d)

Kommuneplanens arealdel viser områder som det er igangsatt planarbeid i. Dette gjelder Østby, og området ved og rundt Djupbekkmoen for regulering av Trysil Superpark.

Vindkraftområdet Raskiftet planlegges etter energilovgivningen.

5.5 Sone for områder båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven

a) Følgende områder er vernet i medhold av lov av 19. juli 1970 om naturvern

(Naturvernloven):

Stenmyra naturreservat – opprettet 1974 – 1.353 daa

Skjeftekjølen naturreservat – opprettet 1981 – 5.319 daa

Rysjøen dyrelivsfredningsområde – opprettet 1981 – 3.607 daa
Smoldalen naturreservat – opprettet 1993 og utvidet 2005 – 23.296 daa
Granåsen naturreservat – opprettet 2005 – 8.298 daa
Storberget naturreservat – opprettet 2005 – 4.072 daa
Skorbekklia naturreservat – opprettet 2008 – 10.188 daa

b) Følgende områder er vernet i medhold av lov av 19. juni 2009 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven):

Brødalen naturreservat – opprettet 2010 – 1.091 daa
Fregn naturreservat – opprettet 2012 – 3.943 daa
Fulufjellet nasjonalpark – opprettet 2012 – 82.437 daa
Drevdalen naturreservat – opprettet 2013 – 22.332 daa

c) Verneforskriftene for det enkelte område fastsetter rammer for forvaltningen av områdene og hvem som er forvaltningsmyndighet.

5.6 Faresoner (jf. pbl §11-8 tredjeledd bokstav a)

Faresoner er soner med fare for ras, høyspenningsområder, flomutsatte områder og områder rundt skytebaner.

a) Det er lagt inn sikringssoner for følgende skytebaner;

Vestre Trysil skytebane (Tørberget),
Munksjøbanen (Vestby / Søre Osen),
Tenaasen skytebane (Slettås),
Eidet skytebane (Engerneset),
Nord Trysil skytebane (Flendalen),
Nybergsund skytebane (Nybergsund),
Sæteråsen skytebane (Sæteråsen),
Ås lerduebane (Bygdeberget),
Østby lerduebane, (Østby),
Østby skytebane (Østby),
Fregn skytebane (Nordre Ljørdalen),
Løra skytebane (Ljørdalen).

I disse områdene tillates ikke tiltak som ikke er i tråd med formålet.

b) I flomutsatte områder tillates ikke anlegg eller byggetiltak uten at det samtidig er utredet og etableres nødvendige sikringstiltak. Flomsone for 200 års flom er lagt inn som hensynssone.

c) I fareområder for høyspenningsanlegg tillates ikke anlegg eller innretninger som ikke er i tråd med hensynet til høyspenningsanlegget.

d) I områder som er ras- og skredutsatt tillates ingen bygge- eller anleggstiltak uten at rasfaren er utredet og ev. sikringstiltak er iverksatt.

5.7 Sikringssoner - drikkevann

Sikringssoner for vannverkene i Jordet, Innbygda nord, Innbygda sør, Nybergsund og Fageråsen (nr. 1, B, C og D) er lagt inn på plankartet. Klausuleringsbestemmelser vedtatt av Trysil kommune gjelder for de tre første områdene.

Det er en rekke private brønner/kilder i kommunen som det ikke er definert sikringssone rundt. Også rundt disse må det tas hensyn slik at de ikke blir skadet eller ødelagt.

I sikringssonene rundt drikkevannskildene Jordet, Innbygda nord, Innbygda sør, Nybergsund og Fageråsen (nr. 1) er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller ødelegge vannkilden. Det vises til egne klausuleringsbestemmelser for hvert av sikringsområdene. For Fageråsen vannverk brønnområde B, C og D gjelder bestemmelser i **vedlegg 11**.

I en rimelig sikringssone rundt private kilder som ikke er påført plankartet, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller ødelegge vannkvaliteten.

5.8 Støysone

På plankartet er det lagt inn støysone for inn- og utflyging fra planlagt flyplass i Sälen, Sverige.

Innenfor støysonen skal alle tiltak tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende støykrav, jf. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller senere retningslinjer som erstatter disse.

Vedlegg nr. 1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Ref. pkt. 2.1 i bestemmelsene, kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025

Regulerings-, bebyggelses- og detaljplaner, samt områdeplaner, som fortsatt skal gjelde, inkludert eventuelle vedtatte endringer			
Idnr	Perm	Navn på plan	Vedtatt
42800304200	R 42	Trysil Aldershjem og tilgrensende arealer	2001
42800304600	R 46	Fv 561, Vesleossundet, Ifarneset	2000
42800304700	R 47	Ny atkomst, Trysilfjellet sør	2000
42800304800	R 48	Nybergsund Skytebane	2001
42800305000	R 50	Ny bru ved Nybergsund	2001
42800305100	R 51	Sagnmoen masseuttak	2001
42800305200	R 52	Mobakken i Ljørdalen	2001
42800305300	R 53	Trysilfjellet sør, tomtene 1-466	2001
42800305400	R 54	Tørberget	2001
42800305500	R 55	Østenheden II Hytteområde, HB 7508	2002
42800305600	R 56	Trysilfjell Turistsenter	2001
42800305700	R 57	Trysilfjell Høggfjellsenter, S 1386 i Fageråsen	2001
42800305800	R 58	Fv 561, Ifarneset - Søre Osen kirke	2001
42800305900	R 59	Bjønnbekkmora Hyttefelt HB 4702	2001
42800306000	R 60	Høgåsen steinbrudd	2002
42800306100	R 61	Brattmyra felt B3 b i Smørøyet	2002
42800306200	R 62	Fv 561 Søre Osen kirke - Hammeren sør	2002
42800306300	R 63	HC 1612 i Fageråsen	2001
42800306400	R 64	Fjellmora Hyttegrend	2004
42800306500	R 65	Vestadbakken syd I, tomt 24	2003
42800306600	R 66	D, J, M, R og T i Fageråsen	2003
42800306700	R 67	Kaldevja grustak	2003
42800306800	R 68	Engemoen masseuttak	2003
42800306900	R 69	Solskiva Hyttegrend	2001
42800307000	R 70	Boligområde i Plassen	2004
42800307100	R 71	Trysil sentrum	2003
42800307200	R 72	S 1365 og HC 1513-14 i Trysilfjellet sør	2005
42800307300	R 73	Osensjøen Turistsenter	2005
42800307400	R 74	Skurufjellet Hyttegrend, S 1381	2005
42800307600	R 76	Nordre Fuglsjøen masseuttak	2003
42800307700	R 77	Øråneset Hyttegrend	2005
42800308100	R 81	Bjønnåsen Hyttefelt	2005
42800308200	R 82	Steinbrudd i Søre Osen	2006
42800308300	R 83	R 1387 i Fageråsen	2005
42800308400	R 84	Hytteområd. Eidet gård, HB 8752 og HB 8753	2006
42800308500	R 85	Jordet	2006
42800308600	R 86	G/S-veg Korsbergsvegen	2007
42800308700	R 87	G/S-veg Liavegen	2007
42800308800	R 88	HC 1512	2007
42800309000	R 90	B-området Fageråsen – R1385	2007
42800309100	R 91	S1365 – HC1513-1514 Trysilfjellet sør	2007
42800309200	R 92	Trysil Gjestegård	2007
42800312600	B26	Stolheis i Trysilfjellet sør	2000
42800312700	B27	HC 1610 og HC 1611 i Fageråsen	2001
42800312800	B28	HC 1511 i Trysilfjellet sør	2002
42800312900	B29	Solberglia Hyttefelt, HB 4504 og HB 4505	2001
42800313000	B30	SB 87 på Slettås	2003
42800313100	B31	Gnolla II, HB 8656	2003

42800313200	B32	BU5, del av R1393 i Fageråsen	2005
42800313300	B33	HC 5612 i Fulufjellet	2006
42800313400	B34	Trysil spa hotell, BU 2 og BU 4	2006
42800313500	B35	Utsikten, BU 4	2006
42800313600	B36	BU5, R 1390 Fageråsen	2007
42800313700	B37	Utsikten 2	2007
42800313800	B38	Trysil spa resort - Fageråsen	2007
42820080100		Mosanden Industriområde	2008
42820080200		Tenaasen Skytebane	2008
20080300		Sønsthagen Nedre	2008
42820080400		Trysilsenteret. Grøntområder / flomvoll	2008
20080500		Rømonysætra Hytteområde	2008
42820080600		Høydebasseng, Trysilfjell Turistsenter	2008
42820080700		Solbakken/Klippen	2008
42820080800		Barnehage, Vestabakken	2008
42820080900		Grasbekkåsen	2008
42820081000		Storkjellkanken	2008
42820081100		Gnolla 1	2008
20081200		Fjell-Mora Hytteområde	2008
42820081300		Hammeren hytteområde	2008
42820081400		Furulia	2008
42820081500		Trysil-Knuts Fjellsenter	2008
20081600		Osensjøen Hyttegrend (Østenheden III)	2008
42820081700		Bygdeberget boligområde	2008
42820081800		Driftsentral Mosanden	2008
42820081900		B1116 Trysil Turistsenter	2008
42820090100		Osskogen Hytteområde	2009
20090200		Håvi Hytteområde	2009
42820090300		Fulufjellet R5453	2009
20090400		Osensjøen Turistsenter søndre del	2009
42820090500		Innbygda Vannverk Sør	2009
42820090600		Storhaug Terrasse boligområde	2009
42820090700		Osensjøen Hyttegrend HB7513 (Østenheden IV)	2009
42820090800		Trysilfjell Turistsenter	2009
20100100		Reguleringsplan for Hoelskogen 2 hytteområde	2010
20100200		Reguleringsplan for Jordet vannverk	2010
20100300		Reguleringsplan for Innbygda Vannverk Nord	2010
20100400		Reguleringsplan for Nybergsund Vannverk	2010
20100500		Bygdeberget Nord B1101,B1102,B1113	2010
20100600		Trysil-Knut Fjellsenter HC 8515, HB8516 – mindre endring	2010
20100700		Kverndammen Hytteområde HB5505	2010
20100800		Eltsjøen Vest Hytteområde HB8516	2010
20100900		Nyskog Hytteområde HB3503	2010
20101000		Omlagging av Fylkesveg 563 ved Tallåsetra	2010
20101100		Kina Restaurant	2010
20101200		Fageråsetra	2011
20110100		Trysilsetra	2011
20110300		Gang- og sykkelsti mellom Grønnskaret og Fageråsen	2011
20110400		Østigarn hytteområde	2011
20110500		Skitrekk ved Mountain Lodge Trysil	2011
20120100		R1385B - Fageråsen - mindre endring	2012
20120200		Industriområdet ved Slettmovegen	2013
20120300		Skihytta	2012
20120800		Østgård/Løberg søndre boligområde	2012
20120500		Trysil turistsenter – tomt B11	2012

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

20120600		Områdeplan Trysilfjell Arena	2013
20120700		Solskiva 2	2012
20130200		Detaljregulering Bergevegen vest	2013
20130300		Storurutunet	2013
20120400		Trysil Høyfjellsenter	2013
42800307500	R 75*	R 1390, R 1392 og R 1393 i Fageråsen	2005
42800307900	R 79*	R 1388 i Fageråsen	2005

* - reguleringsplanene skal fortsatt gjelde for de områdene som er bygd ut, mens kommuneplanens arealdel overstyrer arealbruken for de resterende områdene.

Vedtatt 18.02.2014

Side 25/48

05.09.2023

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

Vedlegg nr. 2 Ramme for antall reiselivssenger i Trysilfjellet – Innbygda - Nybergsund

Ref. pkt. 3.1 d i bestemmelsene, kommuneplan for Trysil kommune 2011-2022

Ramme for antall reiselivssenger i Trysilfjellet – Innbygda - Nybergsund

Område	Vedtatt ramme for antall senger i KPL 2000-2010	Vedtatt ramme for antall senger i KPL 2007-2018	Utbygde senger pr. vår 2013	Ikke utbygd reserve pr. vår 2013	Forslag til ny ramme for senger i KPL 2013-2024
Trysilfjellet sør:					
Eldre hytteområder mv. (HB 1501-1507, HC 1508-1510, R 1364 og R 1371 Storurutunet)	6976	7660	7660	0	7660
HC 1511	1221	1170	1100	70	1170
HC 1512	330	330	160	170	330
HC 1513-1514 og S 1365	1077	1080	680	400	1080
HC 1515 Skihytta (tidl. R 1372)	600	350	0	350	350
HC 1516 Håvi (tidl. R 1367)	1100	540	110	430	540
Turistsenteret	8443	9120	3972	4218	8190
Arenaområdet/golfbanen «golfleiligheter» HB 1519 Arenaleiligheter R1373				930	930
Nye områder sør for Vestbyvegen, HB 1518					1040
Vest for Skihytta, HC1517					1500
Sum Trysilfjellet sør:	19747	20250	13682	6568	22790
Fageråsen:					
Eldre hytteområder (områdene M, R, H, T, J1, J2, D, L1)	4546	4550	4550	0	4550
HC 1610-1611	480	520	470	50	520
HC 1612	530	570	470	100	570
HB 1613				20	20
HB 1614				240	240
HB 1615					168
HB 1616 og HB 1617					472
HB 1618					672
R 1383 (Setervollen) og HC 1384 (Mayatunet)	150	150	150	0	150
Skurufjellet S 1381, inkludert Fagertoppen	1550	2270	1834	436	2270
Høyfjellssenteret (S 1386)	600	600	108	492	850
R 1385 (B-området)	600	600	530	70	600
R 1387 Kvilsten	600	530	336	194	530
R 1388 Trysil Høyfjellsgrend	500	540	876	164	1040
R 1390, 1392, 1393	2050	2970	1328	470	2696
Sum Fageråsen:	11606	13300	10652	2156	15268

Vedtatt 18.02.2014

Side 26/48

05.09.2023

Sum Trysilfjellet:	31353	33550	24334	8724	38058
Innbygda/Nybergsund:	1397				
Norlandia Trysil Hotell			180	0	180
Trysil-Knut Hotell			100	0	100
Trysil Gjestegård			40	80	120
Øråneset Hyttegrend			76	0	76
Solskiva Hyttegrend		1110	450	660	1110
Bjønnåsen Hytteområde		1340	730	610	1340
Trysil Utmarkssenter, Faldmo		100	0	100	100
Trysilsetra				400	400
Trysil Sentrum – diverse		1350		974	974
Løvåsbakken HA+ 1619					840
Sum Innbygda/Nybergsund	1397	3900	1626	2774	5340
Totalsum	32750	37450	25960	11498	43398

Ved utbygging av områdene er rammene for senger retningsgivende for utnyttelsesgrad iht. plan- og bygningsloven.

Vedlegg nr. 3 Kriterier for lokalisering av utbyggingstiltak i Trysil

Ref. pkt. 3.2 i bestemmelsene, kommuneplan for Trysil kommune 2013-2024

Kriterier for lokalisering av utbyggingstiltak i Trysil

Så fremt ikke tiltaket inngår i område- eller detaljplan som viser noe annet, skal følgende kriterier for lokalisering følges;

1. Det skal unngås bygging og anlegg i områder vernet etter lov om naturvern, eller naturmangfoldloven, lov om kulturminner eller andre båndlagte områder, og i områder over skoggrensa, områder som er registrert som viktige naturtyper, som er viktige for biologisk mangfold, eller større sammenhengende inngrepsfrie naturområder (INON-områder) og områder som er registrert som viktige kulturlandskapsområder, eller som er vurdert som viktige landskap, herunder områder over tregrensa. Det skal gjøres vurderinger av tiltaket i henhold til naturmangfoldloven.
2. Byggetiltak tillates ikke innenfor byggeforbudssonen langs sjø og vassdrag.
3. Bebyggelse tillates ikke i statlig sikrede områder avsatt til friluftsfremål.
4. Bebyggelse som etableres i tilknytning til etablerte setre eller bygdetun skal med lokalisering, utforming og uttrykk sørge for at det totale bygningsmiljøet styrkes.
5. For å unngå uønsket eksponering, silhuettvirkning og siktskår tillates ikke bebyggelse på høydedrag og framtrede rygger.
6. Bebyggelse skal ikke tillates i hensynssoner for friluftsliv som er avsatt som randsoner ved turløyper og viktige friluftsområder.
7. Ved etablering av ny bebyggelse skal trafiksikker avkjørsel og adkomst kunne etableres.
8. Nye byggeområder skal ikke legges på landbruksjord i aktiv drift eller områder i nærhet til landbruksjord i aktiv drift.
9. Ny fritidsbebyggelse skal ikke lokaliseres nært inntil eller slik at det vil medføre økt belastning for etablerte eller framtidige boligområder og nærmiljøfunksjoner.
10. Ny fritidsbebyggelse skal i hovedsak lokaliseres i sammenheng med større eksisterende områder for fritidsbebyggelse (f.eks. Eltdalen/Trysil-Knuts Fjellverden, Bittermarka/Flendalen, Ryskdalen/Solberglia, Ljørdalen, Osensjøen, Trysilfjellet), eventuelt som fortetting.
11. Nye områder for fritidsbebyggelse skal lokaliseres til områder med egen attraktivitet for opphold, slik at daglig energikrevende transport minimaliseres.
12. Nye utbyggingsområder skal sikre en god grønnstruktur både vinter og sommer, bl.a. med et internt løype-/stinett basert på nærmere angitte prinsipper for grønnstruktur.

13. Ny boligbygging i grendesentrene skal i hovedsak skje i regulerte områder, og i områder avsatt til spredt boligbygging.

14. Boligbygging ellers skal skje slik at den styrker eksisterende bomiljøer, grender og tettsteder.

15. All ny utbygging i Trysilfjellet/Fageråsen skal tilfredsstillende en ski-inn/ski-ut løsning. Nye felt må vise løsninger for skikorridorer og ev. heiser om nødvendig. For mer perifere områder som ikke kan tilfredsstillende gode løsninger for ski inn og ski ut, må det inngås avtaler mellom de ulike utbygger- /grunneier-interessene om infrastrukturløsninger som sikrer at en unngår uønsket privatbilisme. Kollektive transportløsninger i perioden etter skiheisenes stengetid må også utredes. Et viktig moment i denne sammenheng er en avklaring av finansiering av slike løsninger og hvordan dette organiseres.

16. Fritidsbebyggelse i terreng som medfører store terrenginngrep, som for eksempel i bratt terreng og i myrområder skal unngås. Slike områder som er uegnet for bebyggelse er viktige i en helhetlig grønstruktur.

*) Ski inn/ski ut -prinsippet:

Stigningkrav bosted/ skiveg/heis og anlegg	Bosted (Trysil sentrum) <-> gondol/stolheis/anlegg	Hytte <-> skiveg/heis/anlegg	Alpint senterbosted <-> skiveg/ heis/anlegg
0% stigning	300 meter	100 meter	200 meter
10% stigning	200 meter	<70 meter	130 meter
20% stigning	<150 meter	<40 meter	<70 meter

RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSPRAKSIS:

Retningslinjene skal gi en oversikt over hvordan kommunen vil håndtere søknader om dispensasjon fra vedtatt arealbruk i kommuneplanen. Retningslinjene skal sees i sammenheng med **"Kriterier for lokalisering av utbyggingstiltak i Trysil"** ovenfor.

GENERELT

Et nødvendig vilkår for å kunne innvilge dispensasjon etter § 19-2 er at ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fylkesmannen i Hedmark har utarbeidet et skriv om hvordan kommunens skal behandle dispensasjonssaker, dette skal legges til grunn i saksbehandlingen.

Som eksempel kan en dispensasjonssøknad gjelde fradeling og bygging av bolig i LNF-områder. De hensyn som ivaretas gjennom LNF-formålet er hensynet til landbruks-, natur- og friluftinteresser. Når søknaden om dispensasjon behandles, må hensynene bak arealdisponeringen i planen avveies mot de grunner søker angir for at det bør innvilges dispensasjon. Jo mindre hensynene til jord- og skogbruk, friluftslivet – herunder allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, vilt, miljø, kulturminner, kulturlandskap og landskapsestetiske hensyn gjør seg gjeldende på det aktuelle stedet, eller påvirkes av tiltaket, jo lettere vil vilkåret kunne anses oppfylt.

1. Etablering av nye boliger beliggende i LNF-områder

Kommunen skal være restriktiv i forhold til å gi dispensasjon til nye boliger i LNF-områdene.

Følgende momenter skal tillegges vekt;

- Boligens størrelse og karakter. Det skal mindre til for å gi dispensasjon til enebolig, tomannsbolig eller generasjonsbolig enn for eksempel leilighetsbygg.
- At tomte ligger i nærheten av eksisterende bebygd boligeiendom.
- Tilstrekkelig avstand til automatisk fredete kulturminner.
- Om tomte kommer i konflikt med viktige naturområder og biologisk mangfold. Saken skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.
- Om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller i konflikt med særpregede natur- og kulturlandskap.
- Om lokaliseringen av bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til grønstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftformål.
- Om tomtens plassering gir god arrondering og klare naturlige eiendomsgrenser.
- Om bebyggelsen tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet, eksisterende bebyggelse og tomtas utforming.
- Om adkomstforholdene er tilfredsstillende. Ved nyetablering eller økt bruk av eksisterende adkomst, skal det samlede trafikkbilde i området vurderes. Dispensasjon skal normalt ikke gis dersom adkomsten legges over eksisterende tun.
- Det kan etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp.
- Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiresursene utnyttes effektivt, og det skal legges til rette for fleksible energiløsninger. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye områder for bolig og fritidsboliger (bl.a. plassering og orientering av bygg).

2. Retningslinjer for lokalisering av spredt ervervsbebyggelse i LNF-områder

I LNF- områdene med hensynssone friluftsliv skal det skjermes for tekniske inngrep. Dette utgangspunktet gjelder også for spredt ervervsbebyggelse. Bygninger og anlegg for landbruks- ev. "villmarks"-tilknyttet erverv kan imidlertid vurderes på en mindre restriktiv måte.

I LNF a og b – områdene skal kommunen bruke "Landbruk Pluss" aktivt for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Tiltak som etter veilederen "Landbruk pluss" ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, skal videre kunne vurderes i en dispensasjons sak. I tillegg ønsker kommunen å kunne tilrettelegge også for annen næringsvirksomhet i grendene. Dette vil kreve dispensasjon. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon etter pbl § 19-2 til spredt ervervsbebyggelse, skal følgende tillegges vekt:

- Om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller i konflikt med natur- og kulturlandskap med særpreg.
- Om tiltaket gir negative virkninger for naboer, for eksempel i form av skjemmende utelagring.
- Om lokaliseringen av bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til grønstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsmål.
- Om tomtens plassering gir god arrondering og klare naturlige eiendomsgrenser.
- Om tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg, eller ved ny- eller tilbygg. Tiltaket skal tilpasses omkringliggende bebyggelses størrelse, volum og byggeskikk.
- Om bebyggelsen tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet og tomtas utforming.
- Om adkomstforholdene er tilfredsstillende. Ved nyetablering eller økt bruk av eksisterende adkomst, skal det samlede trafikkbilde i området vurderes. Dispensasjon skal normalt ikke gis dersom atkomsten legges over eksisterende tun.
- Det kan etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp.
- Tilstrekkelig avstand til automatisk fredete kulturminner og kulturmiljøer.
- Om tiltaket gir negative virkninger i forhold til støy, forurensning og drikkevann.
- Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiressursene utnyttes effektivt, og det skal legges til rette for fleksible energiløsninger. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye næringsbygg (bl.a. plassering og orientering av bygg).

Vedlegg nr. 4 Utbyggingsavtaler

Ref. pkt. 3.4 i bestemmelsene, kommuneplanens arealdel 2013-2024

Utbyggingsavtaler, jf. Vedtak i sak 06/63 i kommunestyret 17.10.2006

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.

Kravet som 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 BRA. Også ved mindre utbygginger kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel 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, for eksempel universell utforming.

Utbyggingsavtalene må ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligpolitikk, hovedplan for vann og avløp, vedtekter om fjernvarmeanlegg og trafikksikkerhetsprogrammet.

Trysil kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl §§ 18-1 og 18-2, slik som veg, vann og avløp, gang- og sykkelveger, friområder, lekearealer og grønstruktur.
- Boligpolitiske tiltak slik som krav til boligers størrelse, type boliger, dette for å ivareta politiske målsettinger i utbyggingspolitikken.
- Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav, herunder energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak, slik som belysning, skilting, turveier, skiløyper, skibruer, støyskjermer, busslommer, håndtering av forurenset grunn, krav om etablering av velforeninger og organisering i forhold til privat drift og vedlikehold (krav om vegstyre, samarbeid vedrørende skiløyper etc.).

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.

Tekniske hovedanlegg, trafikkarealer, friområder o.l. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtedefetets. I de tilfeller hvor anlegg blir

benyttet av flere bolig eller hyttefelt kan det stilles krav om at de ulike aktørene inngår et samarbeid om utbygging og vedlikehold.

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).

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

Rådmannen får fullmakt til å beslutte om kommunen skal starte fremforhandling om utbyggingsavtaler, herunder unnlate å kreve utbyggingsavtale der dette ikke anses som ønskelig eller hensiktsmessig. Avtalene godkjennes av planutvalget. Avtaler med økonomiske forpliktelser for Trysil kommune, avgjøres av kommunestyret.

Vedlegg nr. 5 Liste over hyttestandard og antall tomter

Ref. pkt. 3.5.2-1 i bestemmelsene, kommuneplanens arealdel 2013-2024

For hytteområder (H-områder) som er vist i kommuneplanen fastsettes standard (A-B-C) og maksimalt antall fritidsboliger som følger:

Eksisterende hytteområder

Utenfor Trysilfjellet

Felt	Nr.	Navn	Antall tomter
HB	1701	GRØNDALEN	16
HB	1751	STENFLOÅSEN	18
HB	2501	KNETTEN	7
HB	2502	SØRLI	9
HB	2503	BERGULVHULLET	13
HB	3501	LUTUKROKEN	45
HB	3502	RUNDFLOEN ØST	18
HB	3503	NYSKOG	19
HB	4501	RYSKDALEN 1-5	150
HB	4502	RYSKDALEN 6	50
HB	4503	RYSKDALEN 7	50
HB	4504	SOLBERGLIA 1	100
HB	4505	SOLBERGLIA 2	80
HB	4506	SOLBERGLIA 3	50
HB	4601	ØSTBY	5
HB	4602	SLETTMOTEIGEN	28
HA	4603	BJØRKHOLLA	12
HA	4604	LAND	6
HA	4605	KVERNMOSETRA	28
HB	4606	ØSTBY 2	6
HB	4701	BJØNNBEKKMORA	75
HB	4702	BJØNNBEKKMORA2	61
HB	5501	OTTERSskog	21
HB	5502	STRAND	7
HB	5503	FLODEN	26
HB	5504	SKÅRET	20
HB	5505	FLODEN 2	25
HB	5506	OTTERSskog 2	50
HB	5601	HOLLÅSSETRA ØST	10
HB	5602	HOLLÅSSETRA SØR	6
HB	5603	HOLLÅSSETRA NORD	15
HB	5604	TEKTTEIGEN	9
HB	5605	KVERNÅA	155
HB	5606	HOEL	9
HB	5607	HOELSKOGEN	52
HB	5615	HOELSKOGEN2	28
HB	5608	BRATTEGGA NORD	25
HB	5609	BRATTEGGA SØR	21
HB	5610	STORTJERNTEIGEN	39
HB	5611	FULUFJELLET 1	54
HC	5612	FULUFJELLET 2	80
HC	5613	FULUFJELLET 3	75
HB	5614	ØSTÅSEN	60
HB	5615	HOELSKOGEN 2	30

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

HB	6501	GRØNDALEN NORD	8
HB	6502	MORTENS	13
HA	6503	RYEN	15
HB	6504	TØRBERGET	9
HB	6505	BRENDEN	3
HB	7501	SAMEIA	35
HB	7502	ØSTENHEDEN SKOG	25
HB	7503	ØSTENHEDEN	13
HB	7504	STENBERG	8
HB	7505	RØBUKNAPPEN	42
HB	7506	LEKTNINGSMOEN	21
HB	7507	OSENSJØEN TURISTSENTER	40
HB	7508	ØSTENHEDEN 2	23
HB	7509	HAMMEREN	47
HB	7510	LYNNE/HOLEN	30
HB	7511	ØSTENHEDEN 3	10
HB	7512	SAMEIA 2	11
HA+	7513	OSENSJØEN TURISTSENTER 2	24
HB	7514	ØSTENHEDEN 4	12
HB	7601	KVITSTEN	7
HB	7602	GRANBERG	7
HB	7603	LYNGBAKKEN	25
HB	7604	VOLDMO	16
HB	7605	ØVERSET-1	10
HB	7606	ØVERSET-2	6
HB	7607	ØVERSET-3	6
HB	7608	SÆTEREN	25
HB	7609	OSSKOGEN	16
HB	8501	TK-FJELLVERDEN Ø1	17
HB	8502	TK-FJELLVERDEN Ø2	23
HB	8503	TK-FJELLVERDEN Ø3	7
HB	8504	TK-FJELLVERDEN Ø4	8
HB	8505	TK-FJELLVERDEN D3-1	90
HB	8506	TK-FJELLVERDEN D3-2	86
HC	8507	TK-FJELLVERDEN D3-3	63
HB	8508	LÅGFJELLET	112
HC	8509	TK-FJELLSENTER 1	61
HA	8510	LEIRSETER SØR	21
HA	8511	LEIRSETER VEST	34
HA	8512	LEIRSETER ØST	88
HA	8513	ELTKROKEN	28
HA	8514	FISKBEEKSJØEN	23
HC	8515	TRYSILKNUT-FJELLSENTER	178
HB	8516	TK- FJELLVERDEN D3-4	40
HB	8517	FJELLMORA	73
HB	8519	ELTSJØEN VEST	16
HB	8551	ELTNESET	14
HB	8552	SKJÆRET	14
HB	8553	HOVDE	12
HB	8554	KAPSTAD	6
HB	8555	BRATTLAND	5
HB	8556	ELTSJØEN SØR	36
HB	8557	ELTSJØEN 2	16
HA	8601	BRENNÅSEN	18
HA	8602	ØSTRE KANKEN	20

Vedtatt 18.02.2014

Side 35/48

05.09.2023

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

HA	8603	FJELLIA 1	27
HA	8604	FJELLIA 2	17
HA	8605	FJELLIA 3	10
HA	8606	BITTERÅSEN	8
HA	8607	DØLPA	7
HA	8608	STØTRISET	42
HA	8609	MJØLBEKKFALLET	21
HA	8610	DAMMEN	9
HA	8611	SETERHAMMEREN	17
HA	8612	SANDHAUGEN	7
HA	8651	RYPÅSEN	29
HA	8652	METSJØFJELLET	20
HB	8653	GRASBEKKÅSEN	43
HB	8654	STORKJELLKANKEN	57
HB	8655	GNOLLA	75
HB	8656	GNOLLA 2	51
HB	8657	GRASBEKKÅSEN 2	50
HA	8701	RØMONYSETRA 1	59
HA	8702	RØMONYSETRA 2	12
HA	8703	RØMONYSETRA 3	10
HA	8704	RØMONYSETRA 4	13
HB	8705	ELGSHØEN SKOG 1	13
HB	8706	ELGSHØEN SKOG 2	12
HB	8707	SKARLISKOGEN 1	18
HB	8708	SKARLISKOGEN 2	10
HB	8709	ELGSHØEN 1+2	19
HB	8710	ELGSHØEN SKOG 3	18
HB	8711	SKARLISKOGEN 3	20
HB	8712	ELGSHØEN 3	20
HB	8713	RØMONYSETRA 5	70
HB	8751	EIDEHOLMEN 1	18
HB	8752	EIDEHOLMEN 2	50
HB	8753	EIDET	31
HA	8754	HÅEN	18
HB	8755	SENDSJØVIKA	38
HA	8756	LEKJENNESET	5
HB	8757	ØYA	22
HB	8758	ØYBEKKEN	22

Hytteområder i Innbygda og Nybergssund

Felt	Nr.	Navn	Antall tomter
HC	2504	Solskiva	61
HC	1752	Bjønnåsen	134
HC	2505	Solskiva 2	50

Hytteområder i Fageråsen

Felt	Nr.	Navn	Antall tomter
HB	1601	M-området	144
HB	1602	R-området	100
HC	1603	H-området	6
HB	1604	T-området	84
HB	1605	J1-området	70
HB	1606	J2-området	35
HB	1607	D-området	40

Vedtatt 18.02.2014

Side 36/48

05.09.2023

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

HC	1608	L1-området	76
HC	1610	Fageråsen	13
HC	1611	Fageråsen	38
HC	1612	Fageråsen	47

Hytteområder i Trysilfjellet sør

Felt	Nr.	Navn	Antall tomter
HB	1501	tomt 1-108	108
HB	1502	tomt 109-141	33
HB	1503	tomt 142-186	45
HB	1504	tomt 187-289	103
HB	1505	tomt 290-350	61
HB	1506	Trysilfjellet nord	116
HB	1507	Smørøyet 1	86
HC	1508	Smørøyet b.pl.1-3	42
HC	1509	Smørøyet b.pl.4-7	64
HC	1510	Smørøyet b.pl.8-9	42
HC	1511	Trysilfjellet sør	117
HC	1512	Viksetra	33
HC	1513	Ugla	18
HC	1514	Ugla	32
HC	1516	Håvi	27
HC	1515	Sør for Skihytta	35
HC	1520	Eldre hytter Håvi	6

Nye hytteområder

Felt	Nr.	Navn	Antall tomter
HB	8518	Eltaldalen	120
HA+	1702	Vestby	3
HB	7515	Frogner, Osensjøen	40
HA+	7517	Lektningmoen 2, Osensjøen	15
HB	7516	Skjæret, Osensjøen	35
HA+	7518	Osensjøen (Turistsenter)	4
HB	1614	Fageråsen, Skurufjellet 2	30
HB	1615	Fageråsen nordvest	21
HB	1616/1617	Fageråsen nord	59
HB	1618	Fageråsen nordøst	84
HA+	1619	Løvåsbakken	140
HC	1517	Skihytta vest, trinn 1	150
HB	1518	Sør for Vestbyvegen	130

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

Vedlegg nr. 6 Retningslinje for «Funksjonsklasser – vegnettsplan»
Ref. pkt. 3.6 i bestemmelsene, kommuneplanens arealdel 2014-2025

Funksjonsklasser – vegnettsplan for Hedmark

Statens vegvesen har utarbeidet en plan for «Funksjonsklasser – vegnettsplan for Hedmark» der de ulike vegene har fått en funksjonsklasse, som både viser hvilke holdning en skal ha til nye avkjørslers, og hvilken byggegrense som skal gjelde for den enkelte vegstrekning.

Statens vegvesen håndhever vegloven i henhold til vegnettsplanen for Hedmark.

Funksjonsklasse A – nasjonale hovedveg, meget streng holdning til avkjørslers, 50 m byggegrense

Rv. 25 Elverum grense – Riksgrense / Støa

Funksjonsklasse B – regional hovedveg, streng holdning til avkjørslers, 50 m byggegrense

Fv. 26 Riksgrense / Lutnes - Engerdal grense

Funksjonsklasse C – lokal hovedveg - streng holdning til avkjørslers, 50 m byggegrense

Fv. 215 Åmot grense – Jordet (x Fv. 26)

Fv. 26 Arm til Innbygda

Fv. 585 Mosanden - Trysilfjellet rundkjøring

Funksjonsklasse D – lokal samleveg – mindre streng holdning til avkjørslers, 30 m byggegrense

Fv. 208 Midtskogsberget (x Rv. 25) – Rundfloen (x Fv. 26)

Fv. 561 Kjernmoen (x Rv. 25) – Åmot grense (Osensjøen øst)

Fv. 563 Gjevaldshaugen (x Fv. 561) – Olympiahytta

Fv. 564 Østby (x Rv. 25) – Ljørdalen (x Fv. 570)

Fv. 569 Nesvollberget (x Rv. 25) – Riksgrensen med arm til Flermoen sentrum

Funksjonsklasse E – lokal adkomstveg – lite streng holdning til avkjørslers, 15 m byggegrense

Fv. 562 Vesleossundet x Fv. 561 – Åmot grense (Osensjøen vest)

Fv. 563 Gjevaldshaug x Fv. 561 – Innbygda

Fv. 564 Plassen – Østby x Rv. 25

Fv. 565 Skogli (x Fv. 564) – Kolos (x Fv. 26)

Fv. 567 Lutnes x Fv. 26 - Riksgrense/ Borveggen

Fv. 570 Støa x Rv. 25 - Riksgrense/Linnes

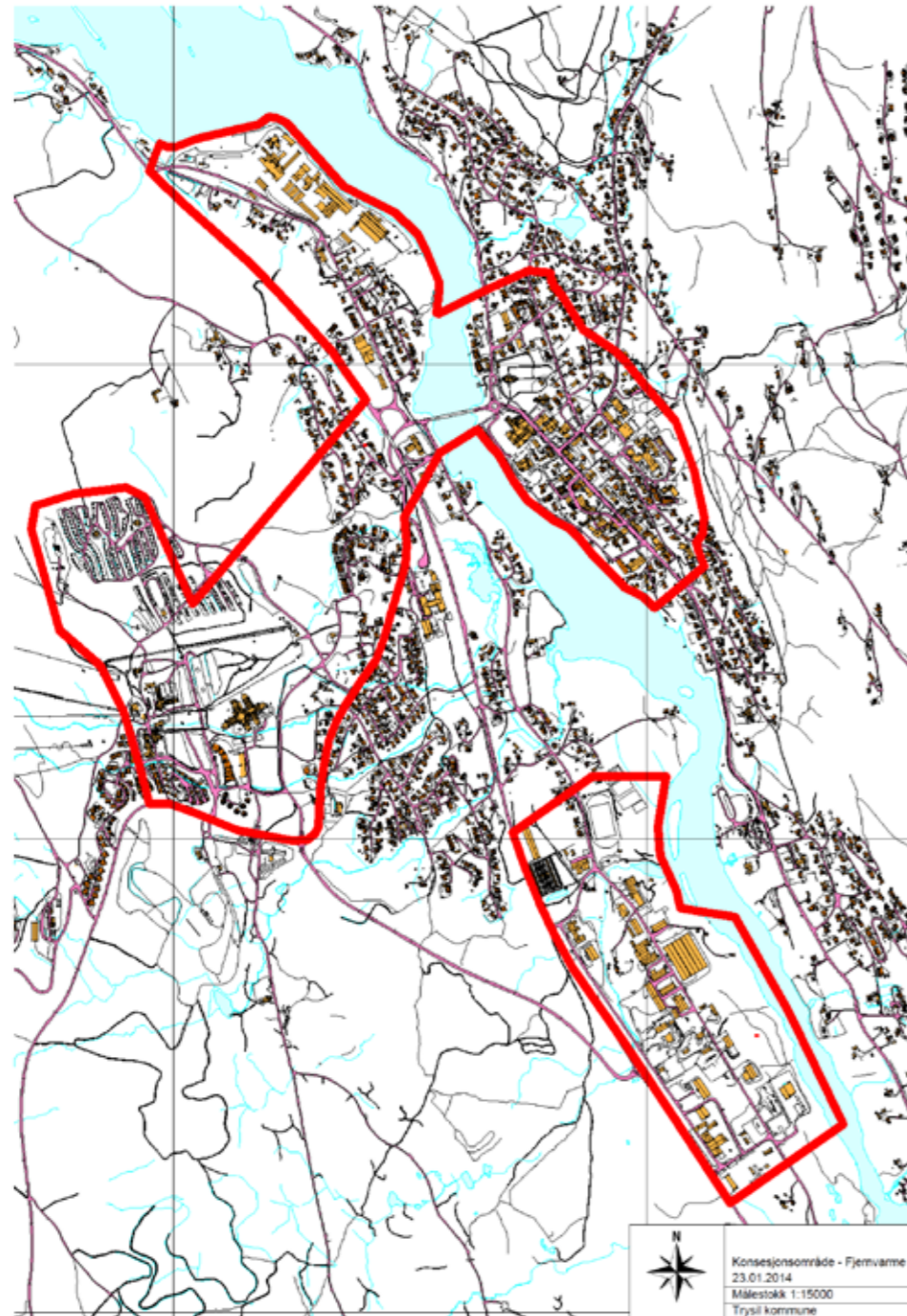
Fv. 572 Innbygda rundkjøring - Bryn

Fv. 577 Øvre Elta bru x Fv. 215 - Eltdalen

Fv. 581 Engerneset x Fv. 26 - Sundet x Fv. 217

Fv. 584 Østenheden x Fv. 561 - Ulvsjøen x Fv. 563

Vedlegg nr. 7 Kart over konsesjonsområde for fjernvarme i Innbygda og Mosanden



Vedlegg nr. 8 Bestemmelser for skilting i Trysil sentrum

1. GENERELT

Innenfor det området som omfattes av reguleringsplan for Trysil sentrum, må skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Tillatelsen kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom.

Ved søknad skal det oppgis hvem som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at bestemmelsene i vedtektene følges. Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for et enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,5 m² som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser i vedtekten eller for bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Skilt- og reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillat.

Samfunnsinformasjon kan oppføres i alle områder, og kan være belyst – forutsatt at innretningen ikke virker dominerende eller skjemmende på omgivelsene.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre skilt og reklameinnretninger som er i strid med vedtekt.

2. UTFORMING

Skilt- og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillat og kan kreves endret. Det skal fortrinnsvis benyttes frittstående bokstaver. Dersom det av grafiske hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være minst mulig.

Skilt, reklameinnretninger o.l skal ikke hindre fri ferdsel for bil, fotgjengere, syklistene og bevegelseshemmede, eller være til fare for omgivelsene på annen måte.

Reklameinnretninger skal tilfredsstillende kravene til mekaniske påkjenninger, og de skal vedlikeholdes. Belysningsarrangement som ikke fungerer fullt ut, skal slokkes inntil vedlikehold er utført. Tavler som ikke er i bruk, skal rengjøres eller fjernes.

Frittstående søyler og innretninger skal ved sin utforming, størrelse og plassering passe sammen med stedets miljø.

På byggverk skal skilt- og reklameinnretninger være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner, materialer og farger, og det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende skilt og reklame tillates ikke, og den skal ikke være eller virke sammenhengende på hele eller store deler av fasaden.

Uthengsskilt på bygninger o.l skal ikke belyses eller være utformet som lyskasser. Uthengsskilt kan ikke ha større bredde enn 100 cm. Fri høyde over grunnen/fortauet og fri horisontal avstand til fortauskant skal være 2,5 meter.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for større eiendommer og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

Skilt eller reklame må ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk, gesims eller baldakiner. Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.

Lyskasser tillates kun i forretningsstrøk dersom det tas særlig hensyn til omgivelsene og bygningenes form. Lyskassen skal utformes med lukket front og sider, slik at bare tekst og symbol gir lys. Lyskassene skal ikke dekkes mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en timelig del av fasaden som bedriften disponerer.

Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling og skal ha samme bedde som vinduer og døråpninger. Markiser som vender mot offentlig sted, skal ha fri høyde over grunnen/fortauet og fri horisontal avstand til fortauskant i h.h.t gjeldende politivedtekter. Normalt tillates ikke reklame på markiser. Etter en helhetsvurdering kan markiser påføres virksomhetens logo/firmanavn eller reklame. Utforming, farge og størrelse skal ikke være dominerende og tilpasset bygningens form og farge.

Der hvor det er flere virksomheter skal informasjons- og henvisningsskilt så langt praktisk mulig være samlet i felles presentasjon. Det kan være et felles, fleksibelt skiltssystem, hvor enkeltbedriftens varierende logoer og farger er underordnet eller sløyfet. Fellespresentasjonen skal ikke være dominerende og skal ikke benyttes for vare- eller tjenestetilbud.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte skilt- og reklamepaneler for enkelte eiendommer.

3. SKIFTENDE REKLAME

Løsfotreklame tillates ikke.

Transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger m.v. omfattes av vedtektene. For særlige eller kortvarige tilfeller kan det etter søknad gis unntak fra vedtekten.

Vindusreklame omfattes av vedtekten, såfremt det ikke er en naturlig del av en skiftende vindusutstilling.

Skilt og reklame på kjøretøy som er langtidsparkert eller ikke i bruk omfattes av vedtekten.

4. PARKER OG GRØNTOMRÅDER

I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

Det samme forbud gjelder for skilt og reklame som er rettet mot slike områder, dersom innretningen kan virke sjenerende eller skjemmende for området.

5. BOLIGOMRÅDER

I boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre skilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp dersom det etter kommunens skjønn ikke sjenerer boligene. Lysreklame tillates ikke.

Skilt og reklameinnretninger fra områder som retter seg mot boligmiljøet tillates ikke, dersom det etter kommunens skjønn kan virke sjenerende eller skjemmende for dette miljøet.

6. BEVARINGSOMRÅDER

Innenfor særpregede eller historisk interessante miljøer kan det bare oppføres skilt- og reklameinnretninger som i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Dette gjelder uansett innretningens størrelse. Det skal også tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt- og reklameinnretningene.

Reklametavler (boards) med skiftende reklame for varer, produkter og tjenester tillates ikke oppsatt innenfor disse områdene.

Skilt og reklame fra områder som retter seg mot bevaringsverdige og særpregede miljøer, tillates ikke dersom innretningene kan virke sjenerende eller skjemmende for dette miljøet.

Vedlegg nr. 9 Kommuneplanbestemmelser for skilting for Mosanden næringspark

1. GENERELT

Innenfor det området som omfattes av reguleringsplan for Mosanden næringspark må skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Tillatelsen kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

Ved søknad skal det oppgis hvem som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at bestemmelsene i forskriftene følges. Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for et enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,5 m² som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser i forskriften.

Skilt eller reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen er ikke tillatt.

Samfunnsinformasjon kan oppføres i alle områder, og kan være belyst – forutsatt at innretningen ikke virker dominerende eller skjemmende på omgivelsene.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre skilt og reklameinnretninger som er i strid med denne forskriften.

2. UTFORMING

Skilt og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.

Skilt, reklameinnretninger og lignende skal ikke hindre fri ferdsel i trafikken eller være til fare for omgivelsene på annen måte.

Skilt og reklameinnretninger skal tilfredsstillende kravene til mekaniske påkjenninger, og de skal vedlikeholdes. Belysningsarrangement som ikke fungerer fullt ut, skal sløkkes inntil vedlikehold er utført. Tavler som ikke er i bruk skal fjernes.

Frittstående søyler og innretninger skal ved sin utforming, størrelse og plassering passe sammen med stedets miljø.

På byggverk skal skilt- og reklameinnretninger være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner, materialer og farger, og det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende skilt og reklame tillates ikke, og den skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.

Uthengskilt på bygninger og lignende tillates ikke.

For hver virksomhet tillates normalt ikke mer enn ett veggskilt. Antallet kan økes for større eiendommer og for virksomheter som disponerer flere fasader langs veg.

Skilt eller reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesims utformet som lyskasser tillates heller ikke.

Lyskasser tillates kun dersom det tas særskilt hensyn til omgivelsene og bygningens form. Lyskassen skal utformes med lukket front og sider slik at bare tekst eller symbol gir lys. Lyskassen skal ikke dekke mer enn 25 % av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset oppad til 6 m, eller en rimelig del av fasaden som bedriften disponerer.

Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling og skal ha samme bredde som vinduer og døråpninger. Markiser som vender ut mot offentlig sted skal ha tilstrekkelig fri høyde over grunn og fri horisontal avstand til vegkant slik at det ikke er til hinder for trafikken. Normalt tillates ikke reklame på markiser, men etter en helhetsvurdering kan markiser påføres virksomhetens logo / firmanavn eller reklame. Utforming farge og størrelse skal ikke være dominerende, men tilpasset bygningens form og farger.

Der hvor det er flere virksomheter skal informasjons- og henvisningsskilt, så langt det er praktisk mulig, samles i en felles presentasjon. Eksempelvis kan dette være et felles fleksibelt skiltssystem hvor enkeltbedriftenes varierende logoer og farger er underordnet eller sløffet. Fellespresentasjonen skal ikke være dominerende og ikke benyttes for vare- eller tjenestetilbud.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte skilt- og reklameplaner for enkelte eiendommer.

3. SKIFTENDE REKLAME

Løs fotreklame tillates ikke innenfor regulert trafikkområde.

Vindusreklame omfattes av forskriften, såfremt det ikke er en naturlig del av en skiftende vindusutstilling.

Skilt og reklame på kjøretøy som er langtidsparkert eller ikke i bruk omfattes av forskriften.

4. PARKER OG GRØNTOMRÅDER

I åpent naturlandskap / LNF-områder, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

Det samme forbud gjelder for skilt og reklame som er rettet mot slike områder, dersom innretningen kan virke sjenerende eller skjemmende for området.

Vedlegg nr. 10 Retningslinjer for dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Bruksendring av fritidsbolig til bolig vil utløse krav om søknad etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d). I tillegg må det søkes dispensasjon jf. plan- og bygningsloven kapittel 19 da en slik endring vil være i strid med pbl § 12-4 andre avsnitt (arealformål).

Dersom man ønsker å åpne for å gi dispensasjon for en slik bruksendring bør det være i tråd med pbl § 19-3 om midlertidig dispensasjon. Hvis dispensasjonen gjøres permanent vil man gi den aktuelle eiendommen en varig endring som i praksis endrer planen i strid med formål for all fremtid- da må man heller vurdere en reguleringsendring. Den midlertidige dispensasjonen bør gjelde så lenge den aktuelle hjemmelshaver står registrert som eier av den berørte eiendommen. Dvs. at dispensasjonen utløper ved et eierskifte eller ved at hjemmelshaver faller fra.

Kriterier

1. Hovedhytta skal ha innlagt vann.
2. Avløpsløsning skal tilfredsstillende kravene til helårsbolig.
3. Adkomsten skal være vinterbrøytet.
4. Ligger hytta innenfor en bomveg, skal nødvendige offentlige instanser (utrykningsetater, hjemmetjeneste mfl.) ha gratis tilgang til nøkkel e.l.
5. Trygg skoleveg skal vektlegges.
6. Ligger hytta i hyttefelt skal hytterenasjonsordning benyttes, men til pris som helårsbolig. Ligger hytta langs vanlige tømmeruter for avfall, skal vanlig renovasjonsordning for helårsbolig benyttes. Dette skal avtales direkte med SØIR (ev. Fageråsen hytteområde AS for Fageråsen, eller Trysilfjell Utmarkslag SA for områdene på sørsiden av Trysilfjellet).
7. Økt behov for feiing skal avtales med Midt-Hedmark brann og redning.

Vedlegg nr. 11 Bestemmelser for Fageråsen vannverk – brønområde B, C og D

1. Sone 0

Denne sonen omfatter området rundt grunnvannsbrønnene.

1.1 Generelle bestemmelser for sone 0 (H120_01)

- 1.1.1 Brønnpunkter skal beskyttes med enten låst overbygg, låsbar kum eller låsbar kappe eller inngjerding på minimum 4x4 m rundt hver brønn. Dersom det er flere brønner i nærheten av hverandre kan disse gjerdes inn sammen. Det skal brukes viltgjerde på minimum høyde 1.8 m.
- 1.1.2 I sonen skal det kun foregå aktiviteter som er nødvendig for driften av vannverket.
- 1.1.3 Det skal skiltes mot uvedkommende.
- 1.1.4 Ny bebyggelse eller nye inngrep som ikke er nødvendig for driften av vannverket skal så lang mulig unngås. Hvis slike tiltak likevel må gjennomføres, skal dette vurderes og godkjennes av vannforsyningsmyndighetene (kommunen og/eller Mattilsynet). Vannforsyningsmyndighetene skal i slike tilfeller bestemme hvilke tiltak som må iverksettes for å unngå at grunnvannet forurenses.

2. Sone 1 – generelle bestemmelser (H120_02)

Sonen omfatter grunnvannsbrønnens nære infiltrasjonsområde.

Bestemmelser for sone 1

Annen virksomhet som ikke er nevnt i punktene 2.1-2.5 og som kan medføre forurensning av grunnvannet skal vurderes i hvert enkelt tilfelle av vannforsyningsmyndighetene.

2.1 Bygg, anlegg og terrenginngrep

- 2.1.1 Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller andre tiltak ut over det som er godkjent i gjeldende reguleringsplan, med unntak av bygninger som er nødvendig for drift av vannverket. Nye tiltak som er i tråd med gjeldende reguleringsplan skal vurderes av sakkyndig. Det må i slike tilfeller vurderes tiltak som forhindrer forurensning av grunnvann. Alminnelig vedlikehold av eksisterende bygg, veg, løypestråser o.l. tillates.
- 2.1.2 Andre inngrep knyttet til næringsutøvelse, f.eks. tilrettelegging for terrengsykling, tillates under forutsetning av at inngrepene ikke medfører forurensning av grunnvannet.
- 2.1.3 Sakkyndige skal gi anvisninger om hvordan gravearbeid og andre inngrep i terrenget skal gjennomføres og avsluttes for å gi best mulig sikring av grunnvannsressursen.
- 2.1.4 Virksomhet som endrer mektigheten av umettet sone tillates ikke. Dette innebærer forbud mot grusuttak, veibygging, alle typer grøfting og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre. Dette er unntatt tiltak som er nevnt i punkt 1.

- 2.1.5 Ved oppgradering eller endring av avløpsnett skal det benyttes helsveidde plastrør. Bruk av plaststrømpe i eksisterende rør aksepteres ikke.
- 2.1.6 Tiltakshaver skal føre kontroll med at den sakkyndiges anvisninger, herunder gjennomføring av spesielle sikringstiltak, blir fulgt opp frem til ferdigstilling av prosjektet.

2.2 Avfall og håndtering av giftige/forurensende stoffer

- 2.2.1 Det er ikke tillatt å infiltrere avløpsvann (kloakk) til grunnen i sonen.
- 2.2.2 Det er ikke tillatt å deponere avfall, slam eller andre former for fast eller flytende forurensning i sonen.
- 2.2.3 Lagring av oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende tillates ikke.
- 2.2.4 Bruk av plantevernmidler er ikke tillatt i sonen.

2.3 Bruk av kjøretøy og maskiner

- 2.3.1 Snøskutere og andre lette, terrenggående kjøretøyer (f.eks. preppemaskiner for langrenn/alpintraséer) kan brukes på frossen og snødekt mark. Bruk av slike maskiner tillates ikke på barmark.
- 2.3.2 Bruk av gravemaskiner, traktorer og liknende skal unngås så langt som mulig. Fylling av drivstoff/olje på slike maskiner er ikke tillatt i sonen.
- 2.3.3 Bruk av gravemaskin o.l. tillates i tilknytning til vedlikehold av elanlegg.

2.4 Boring av energibrønner

- 2.4.1 Boring av energibrønner i sonen er ikke tillatt.

2.5 Forurensning og endring av bekkeløp

- 2.5.1 Tiltak som påvirker vannføringen eller strømningsforholdene i bekkeløp innenfor sonen er ikke tillatt.
- 2.5.2 Drensvann fra veier og bebyggelse eller andre installasjoner skal ikke ledes til bekkeløp innenfor sonen.

3. Sone 2/3 – generelle bestemmelser (H120_03)

Sone 2/3 omfatter det fjerne tilsigsområdet. Sonen omfatter det arealet hvor grunnvannet kan dreneres til brønnene, men hvor oppholdstiden anses å være tilstrekkelig for å unngå at eventuelle forurensninger skaper problemer i sone 0. Sonen har i prinsippet samme restriksjoner som sone 1, men med større rom for vurderinger i hvert enkelt tilfelle.

Bestemmelser for sone 2/3

Annen forurensende virksomhet som ikke er nevnt i punkt 3.1-3.4 må i hvert enkelt tilfelle vurderes og godkjennes av vannforsyningsmyndighetene.

3.1 Bygg, anlegg og terrenginngrep

- 3.1.1 Oppføring av nye bygg og tiltak som ikke samsvarer gjeldende reguleringsplan, og som ikke er nødvendig for forsvarlig drift av vannverket, er ikke er tillatt i sonen.
- 3.1.2 Eksisterende bebyggelse, veianlegg, parkeringsplasser etc. kan brukes og vedlikeholdes som før, men nye inngrep som veier, grøfter, ledningsnett eller endringer på dette skal vurderes og eventuelt justeres på planstadiet av sakkyndig konsulent for å unngå forurensning av grunnvannet.

- 3.1.3 Det tillates ikke etablering av grustak.
- 3.1.4 Tilrettelegging for terrengsykling, turgåing etc. tillates under forutsetning av at det ikke medfører terrenginngrep som reduserer beskyttelsen av grunnvannet.
- 3.1.5 Klopper eller enkle brokonstruksjoner over bekkeløp skal ikke medføre inngrep i bekkleier eller bekkbreddene.
- 3.1.6 Ved eventuell oppgradering av avløpsnett skal det benyttes helsveidde plastrør. Bruk av plaststrømpe i eksisterende rør aksepteres ikke.
- 3.1.7 Virksomhet som endrer mektigheten av umettet sone tillates ikke.

3.2 Bruk av kjøretøy og maskiner

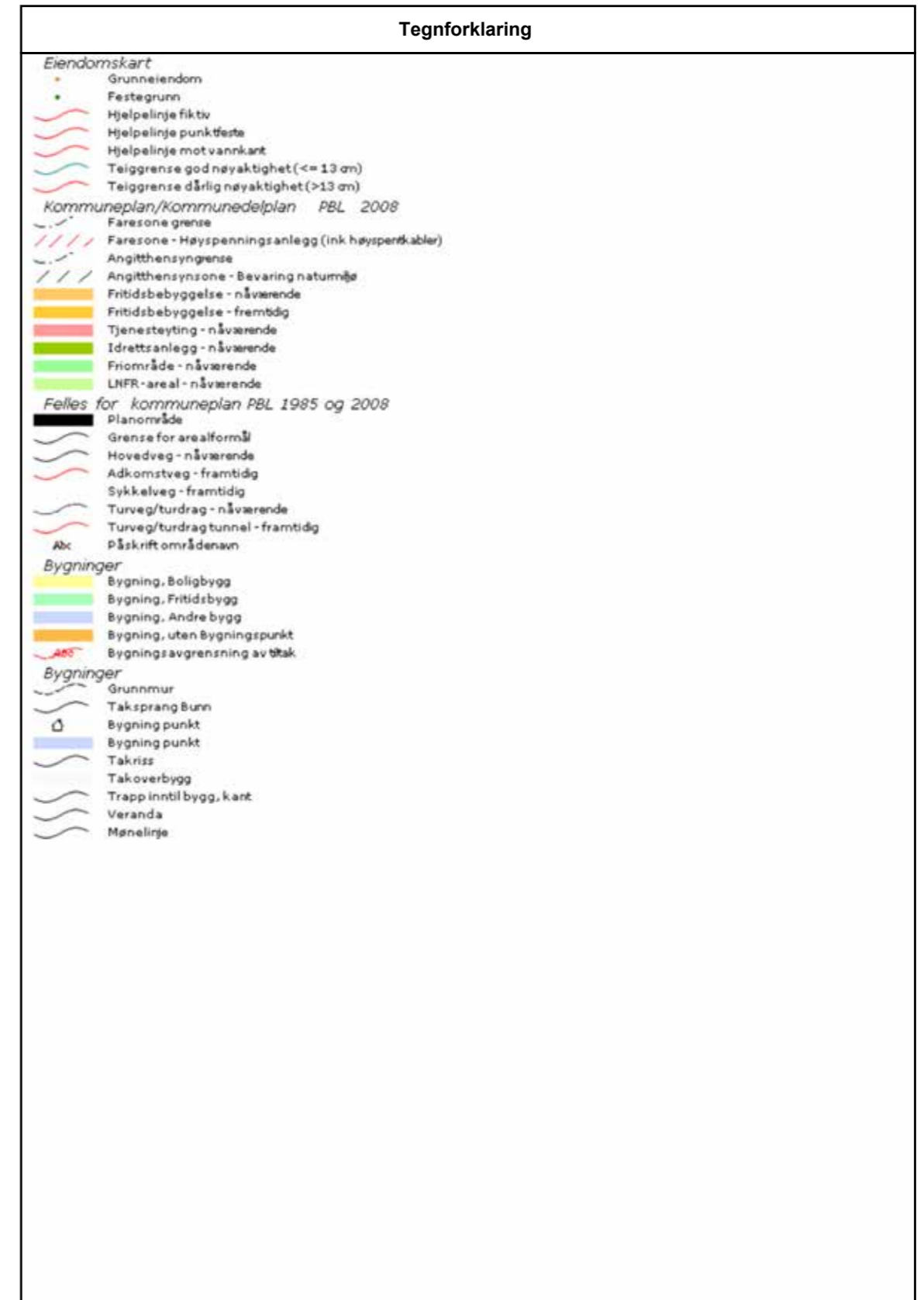
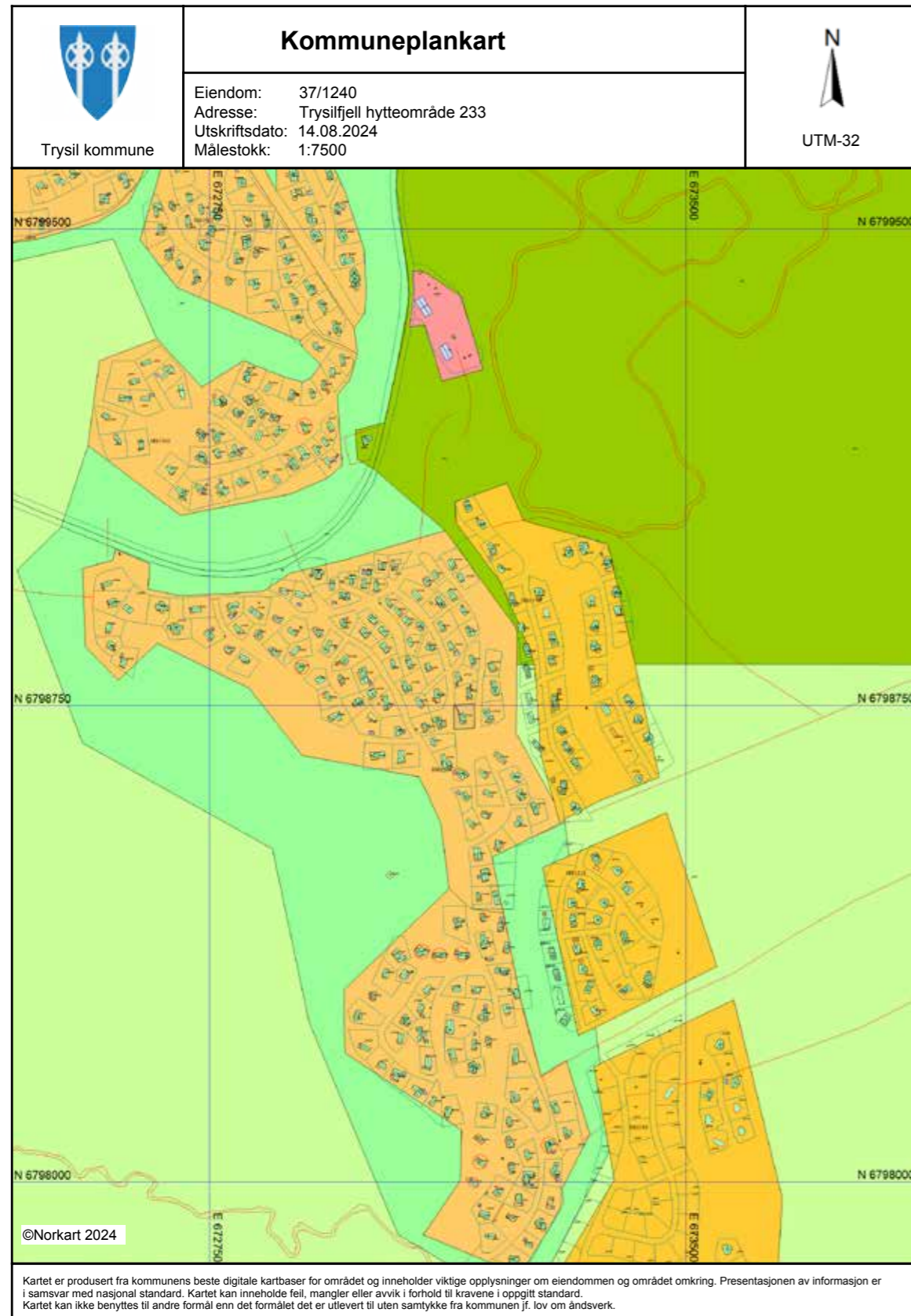
- 3.2.1 Snøskutere og andre lette, terrenggående kjøretøyer (f.eks. preppemaskiner for langrenn/alpintraséer, beltemaskiner) aksepteres brukt på frossen og snødekt mark. Bruk av slike maskiner tillates ikke på barmark.
- 3.2.2 Bruk av gravemaskiner, traktorer og liknende skal unngås så langt som mulig. Fylling av drivstoff/olje på slike maskiner er ikke tillatt i sonen.
- 3.2.3 Bruk av gravemaskin o.l. tillates i tilknytning til vedlikehold av elanlegg.

3.3 Avfall

- 3.3.1 Det er ikke tillatt å deponere avfall, slam eller andre former for fast eller flytende forurensning i sonen.
- 3.3.2 Det er ikke tillatt å infiltrere avløpsvann (kloakk) til grunnen i sonen.

3.4 Boring av energibrønner

- 3.4.1 Boring av energibrønner i sonen er ikke tillatt.



BUDSKJEMA

Trysilfjell hytteområde 233

Adresse: Trysilfjell hytteområde 233, 2420 Trysil

Kontaktperson: Ulf Johansson
Tlf: 936 67 333
Epost: ulf@eiendomsnokkelen.no

Undertegnede 1: _____ Fpnr.: _____
Undertegnede 2: _____ Fpnr.: _____
Adresse: _____ Postnr.sted: _____
E-post 1: _____ E-post 2: _____
Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindene bud stort, kr _____ kroner _____
På overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger

FINANSIERINGSPLAN:

Långiver: _____ Kontaktperson: _____
_____ Tlf: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____

KRYSS AV HER, DEROSM DU ØNSKER

- En uforbindtlig prisvurdering på nåværende bolig.
 Et uforbindtlig tilbud på boligkjøperforsikring

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den ____ kl. _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 (akseptfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert _____. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato _____ Budgivers underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVING NÅR DU SKAL LEGGE INN BUD PÅ EN EIENDOM EIENDOMSNOKKELEN FORMIDLER:

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)
Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler per epost, faks- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i budskjemaet og i salgsoppgaven.
- Det første budet skal inngis på Eiendomsnøkkelens budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller epost.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

For øvrig vises det til "Bransjenorm for budgivning" på Eiendomsnøkkelens budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

eiendomsnokkelen

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no