



aktiv.

T12

Tomt 12 Solbakken, 5785 VØRINGSFOSS

**Flott hyttetomt på Liseth ved
inngangen til Hardangervidda |
Vann og avløp i tomtegrense**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 690 000,-
Omkostn.: Kr 18 640,-
Total ink omk.: Kr 708 640,-
Selger: Dan Terje Rønning
Kine Hitland Rønning

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

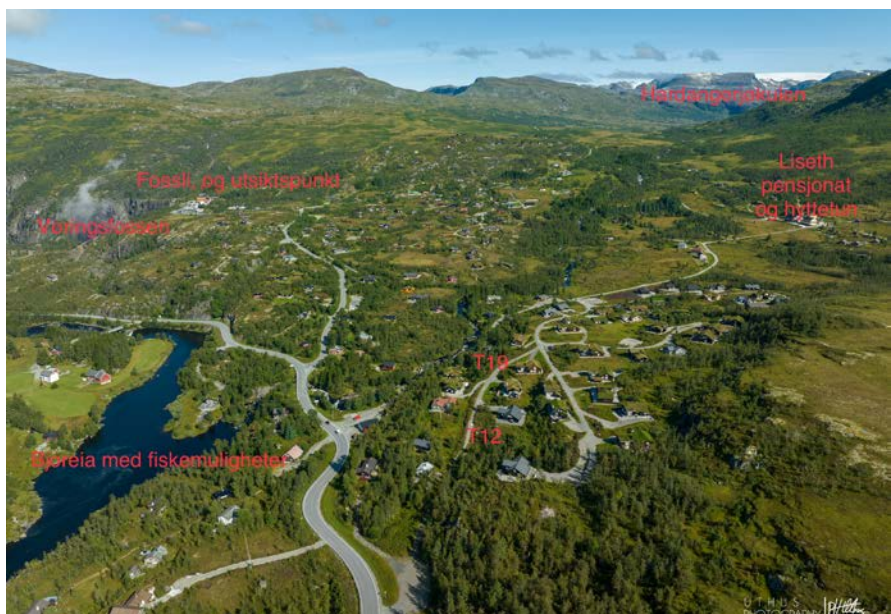
Tomtstr.: 956 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr.: Gnr. 21, bnr. 372
Oppdragsnr.: 1506260052

Velkommen til visning!

Aktiv Laguneparken v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere denne flotte hyttetomten i Solbakken hyttefelt! Tomten ligger i et nyere hyttefelt på Hardangervidda. Fra Bergen bruker man ca. 2 timer og 30 minutter. Her slipper man å tenke på stengte fjelloverganger på vinteren!

Her har man en flott anledning til å anskaffe seg en fint beliggende hytteomt på nesten 1 mål. Tomten ligger fint til i ende av blindvei. Den er lett skrånet og fremtrer som grei å opparbeide. Eier har nylig betalt 230.000 kr for infrastruktur ift. veg, vann og avløp

Vi oppfordrer interessenter til å ta en titt, og ta kontakt ved spørsmål



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	68
Budskjema	76

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

956 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger fint til i ende av blindvei. Den er lett skrånet og fremtrer som grei og opparbeide. Det ligger vann og strøm i tomtegrense. Se punktet "Vei, vann og avløp" for ytterligere informasjon

Beliggenhet

Tomten ligger i et nyere hyttefelt på Liseth på Hardangervidda. Fra Bergen bruker man ca. 2 timer og 30 minutter. Her slipper man å tenke på stengte fjelloverganger på vinteren! Det er umiddelbar nærhet til flotte turløyper. På vinterstid er det preparerte langrennsløyper i området. Ønsker man å briljere på slalåm finner man nærmeste alpinanlegg Sysendalen skisenter en kort kjøretur unna. I nærheten ligger også det planlagt prosjektet Eidfjord Resort, som omfatter en komplett "alpendsby" med alpinsenter, fritidsboliger, restauranter og opplevelser Dagligvarehandelen kan nå utføres på nyåpnet matbutikk ved innkjørselen til hyttefeltet. For større innkjøp når man Eidfjord på en halvtimes kjøretur. Til Voss sentrum bruker man i overkant av en times tid med bil

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til tomten.

Bebyggelsen

Tomten ligger i et etablert hyttefelt som består av for det meste nyere hytter

Solforhold

Gode solforhold på tomten

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 690 000

Omkostninger kjøper

690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

18 640 (Omkostninger totalt)

35 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

38 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

708 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

725 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

728 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Formuesverdi primærbolig

Kr 61 002 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

Det er dannet et hytteeierlag hvor det betales en årskontigent på kr 7000,-. Dette dekker felles utgifter som for eksempel brøyting

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 372 i Eidfjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4619/21/372:

07.04.2017 - Dokumentnr: 306432 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4619 Gnr:21 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1828847 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1232 Gnr:21 Bnr:372

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei til tomten.

Vann og avløp: Selger har nylig betalt kr 230 000 for mulighet til å koble seg på veg og VA/strøm.

Arbeidet omfattet :

- Opparbeidelse av kjørevei i 3,5 meter bredde med toppdekke av grus
- Fremføring av vann- og avløpsrør med stikk til eiendommen, til tomtegrensen
- Fremføring av elektrisk (fordelingsskap), og trekkerør til tomtegrensen

Det er påkoblingsstopp i Eidfjord kommune, men det kan bygges hytte med septitank, det forventes en avklaring i 2027.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Eiendommen ligger i kommuneplanen sin arealdel Eidsfjord 2011-2022

En ny kommuneplan for Eidfjord kommune 2025-2035 er under arbeid.

Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i kommunedelplanen for sysendalen.

Delarealer: 8kvm ligger i gul sone for KPStøy

Delarealer: 956kvm er avsatt til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan:

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse ihht "Reguleringsendring på Solbakken 21/4 m.fl" med PlanID 2013004

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 104 880

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

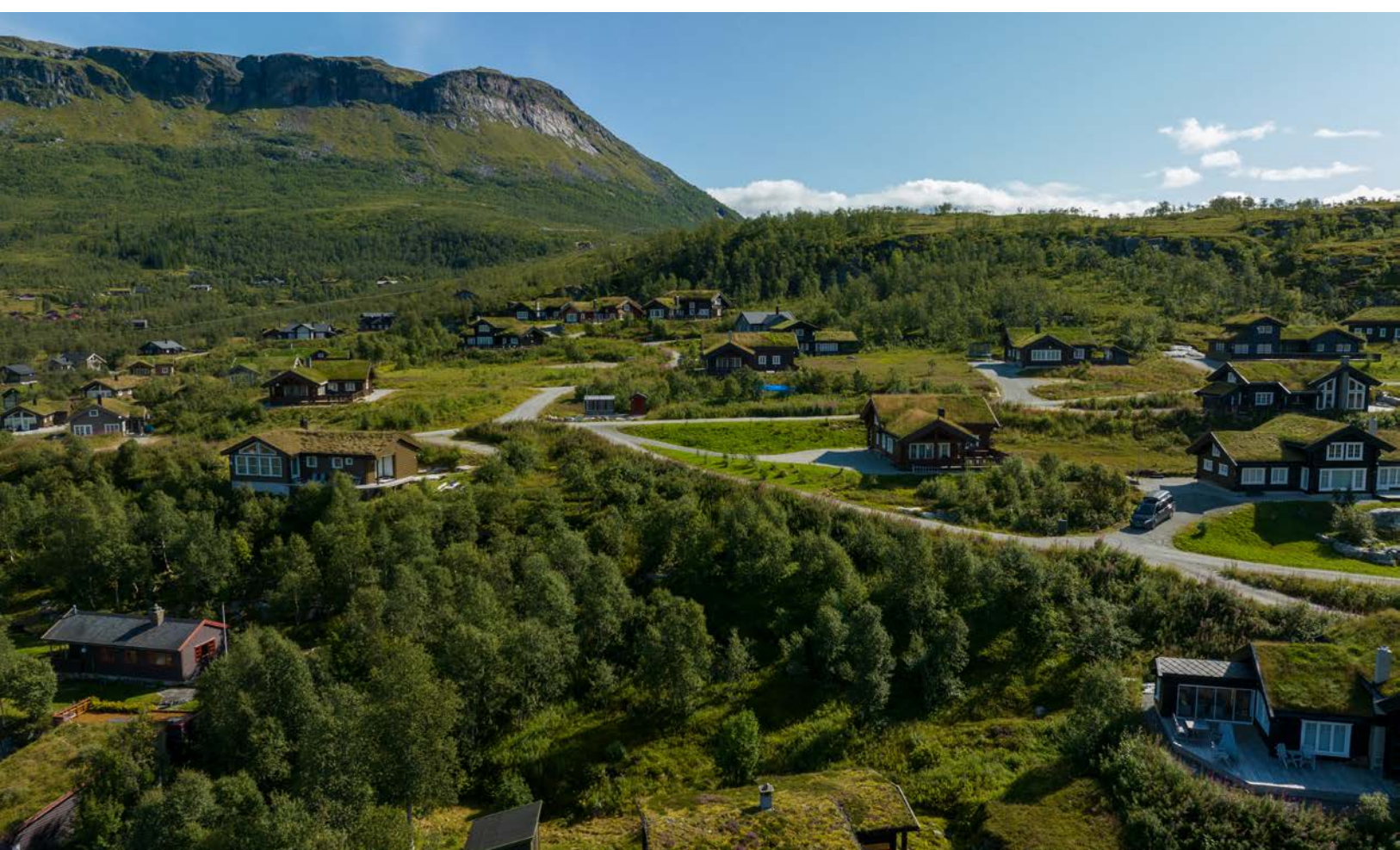
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

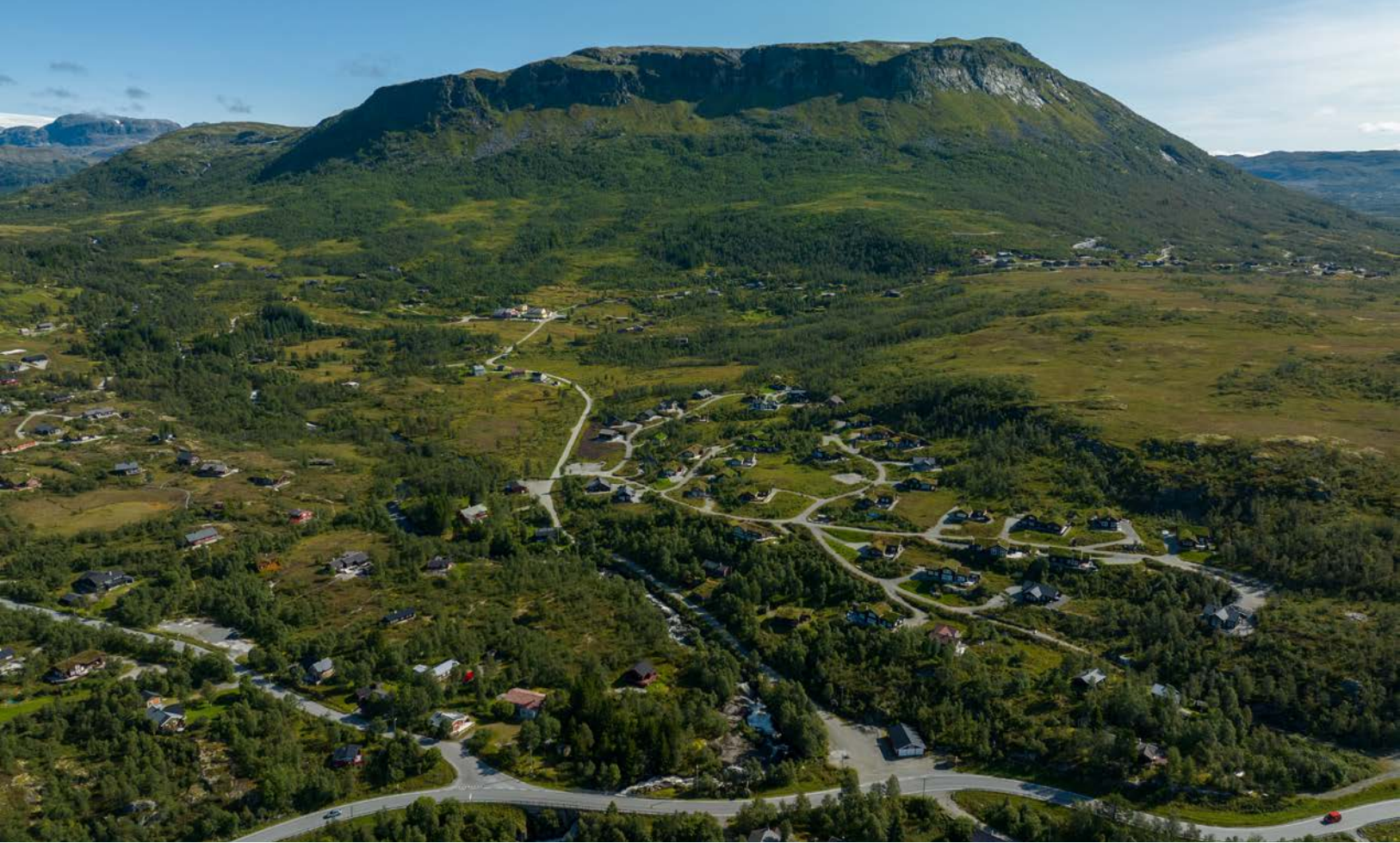
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

24.03.2026



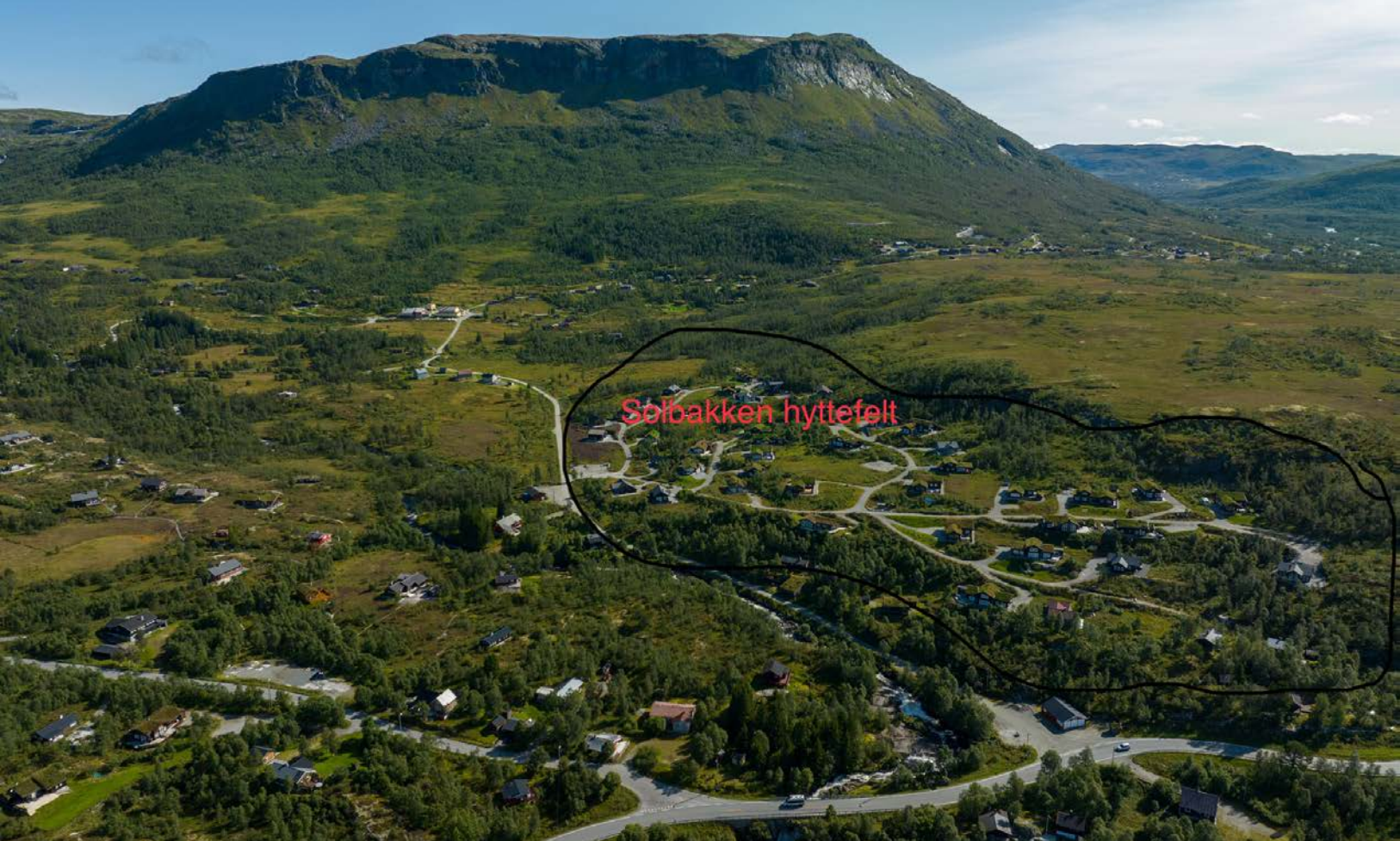












Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kine Hitland Rønning

Dan Terje Rønning

Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 2025
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

5785 VØRINGSFOSS

4619-21/372/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1506260052 1



Drenering og tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Andre relevante opplysninger

11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

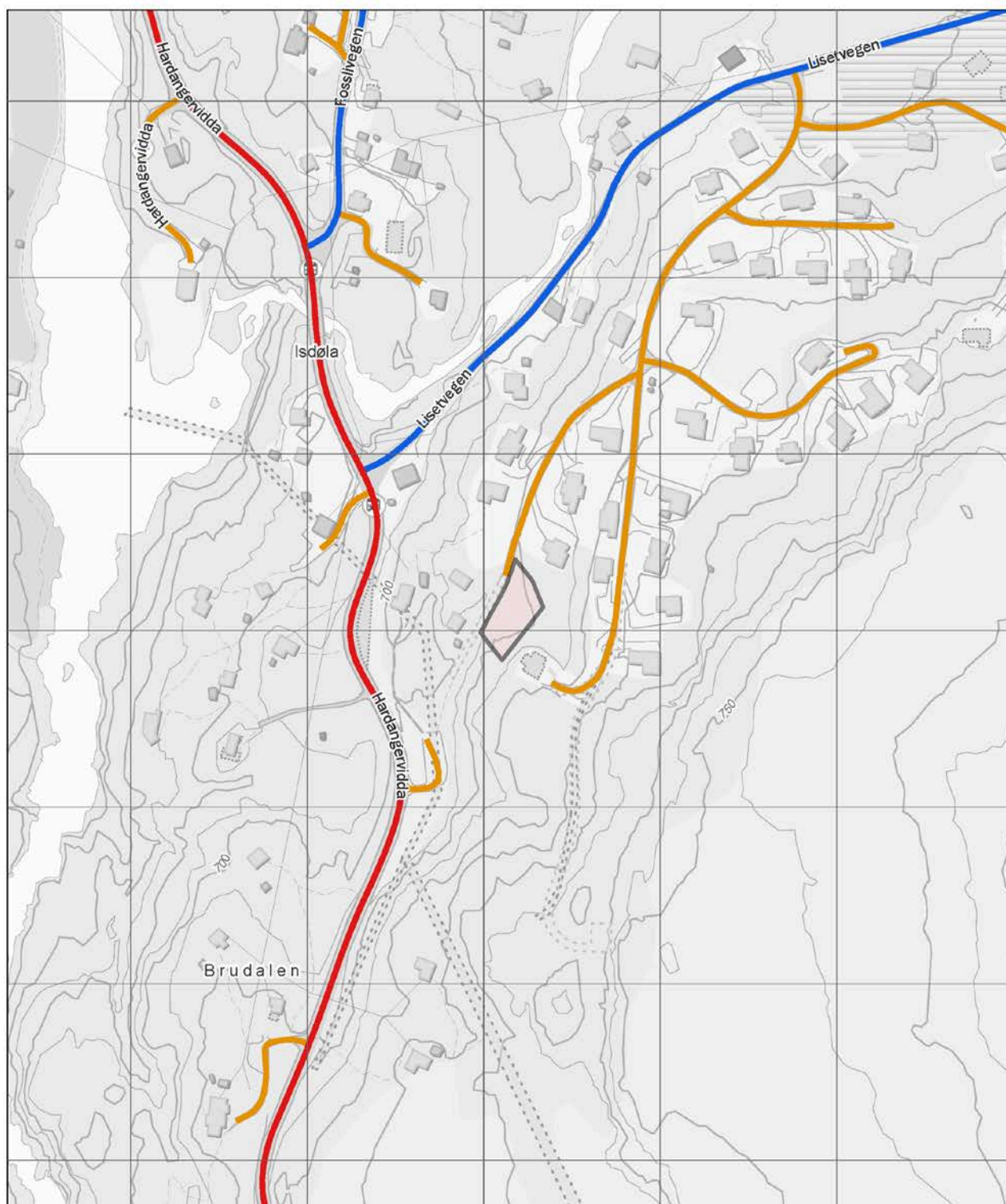
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



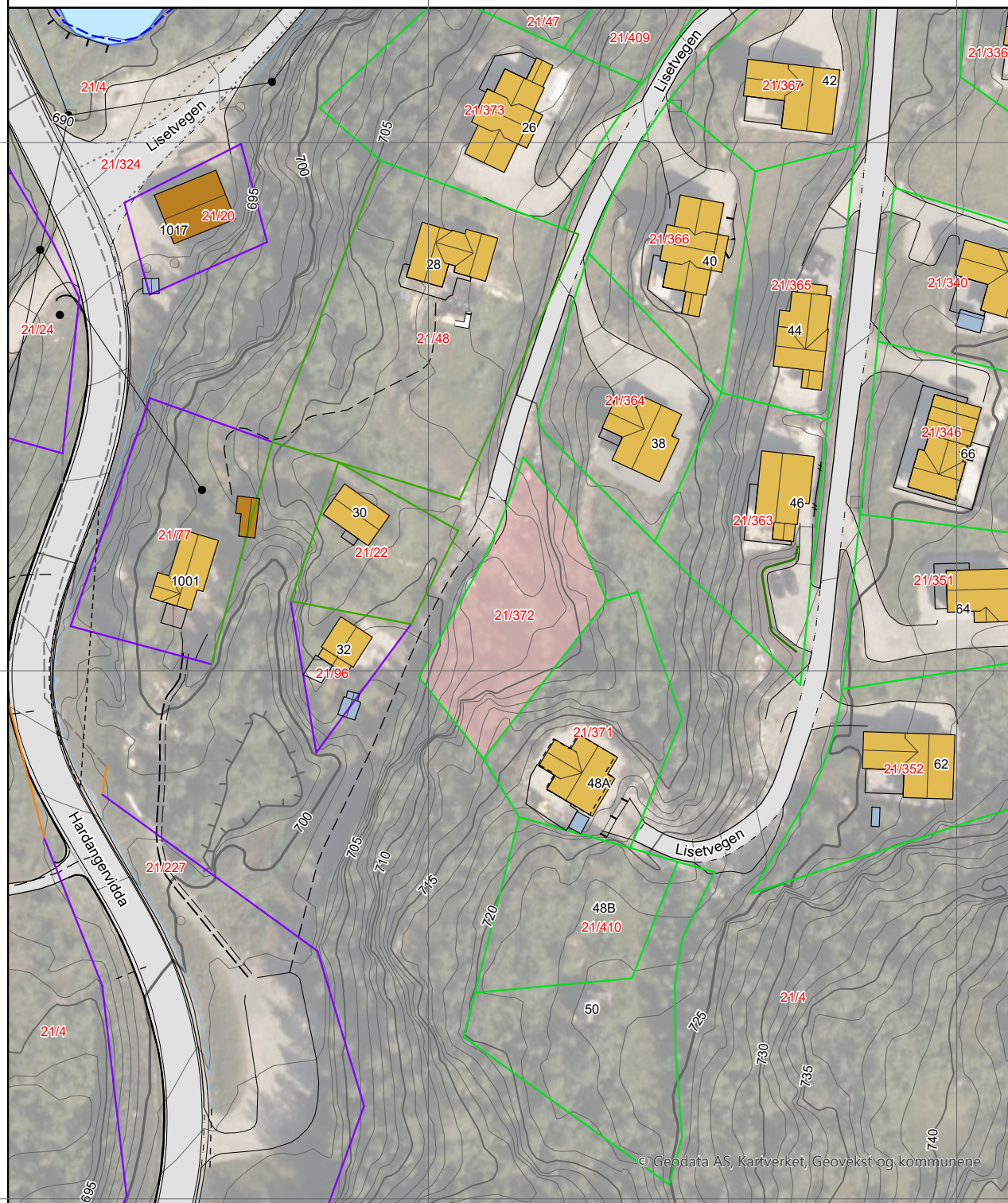
Kommune: 4619 Eidfjord
Eiendom: 4619/21/372/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



0 25 50 m

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

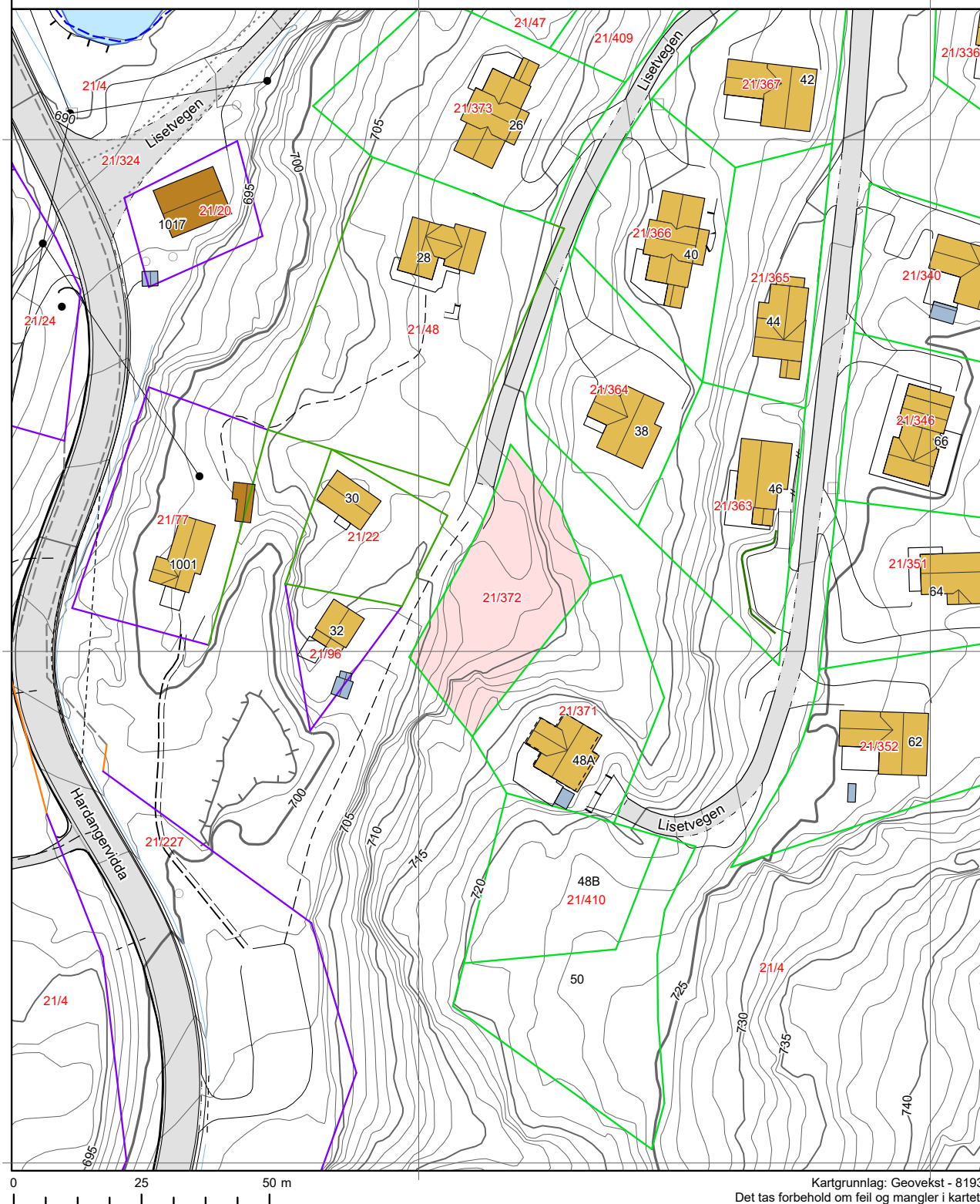
Kommune: 4619 Eidfjord
Eiendom: 4619/21/372/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | --- Teigdelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidfjord Kommune

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	372	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel Eidfjord 2011-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/960/2011001_GjeldandeF%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 956 m ² KPRestriksjoner Område unntatt for rettsvirkning

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2025-2035
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

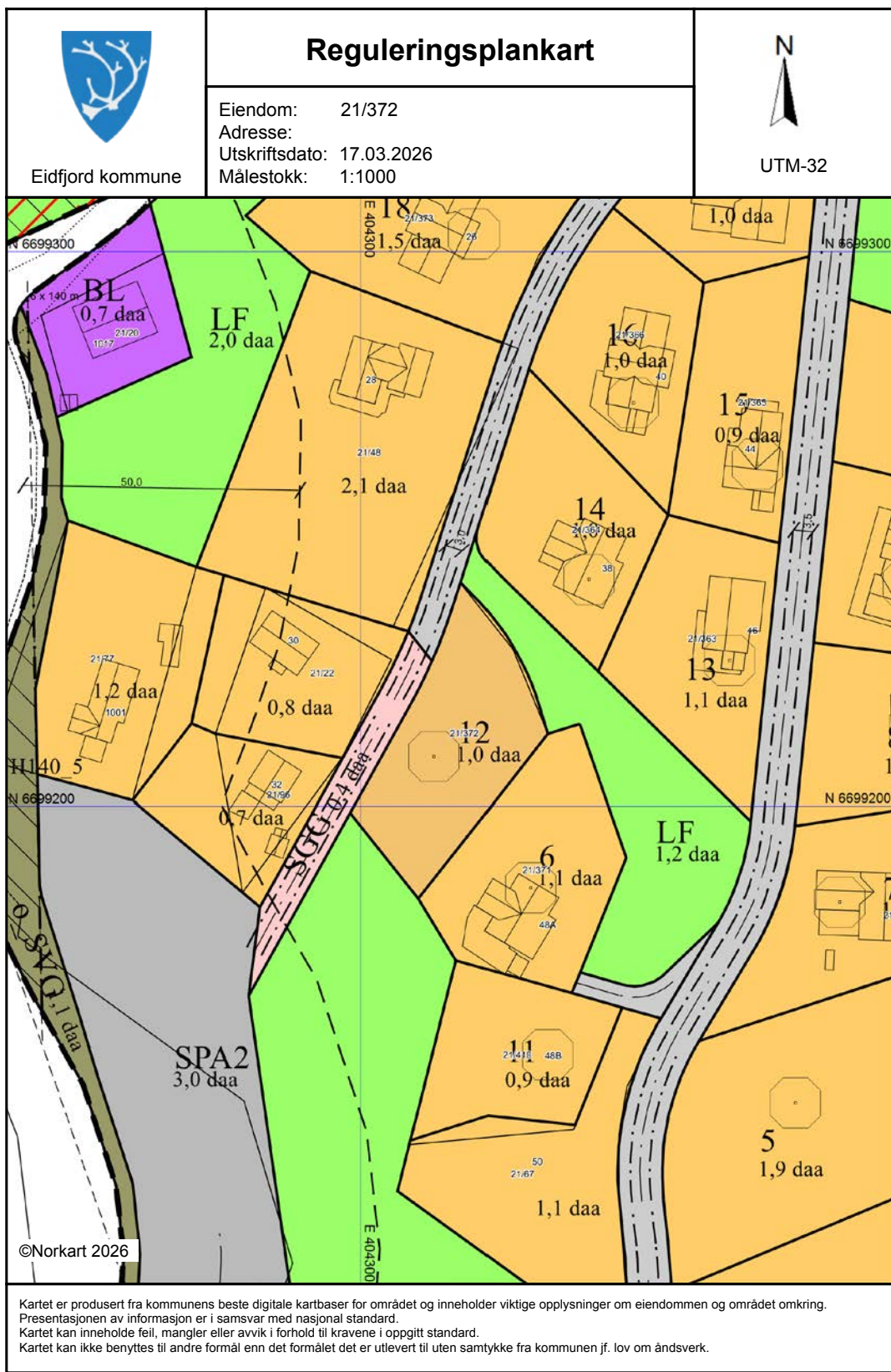
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002		
Navn	Kommunedelplan for Sysendalen		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.04.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/1025/2014002_gjeldande_f%c3%b8resegner_signerte.pdf		
Delarealer	Delareal	8 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	956 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	F	

Reguleringsplaner

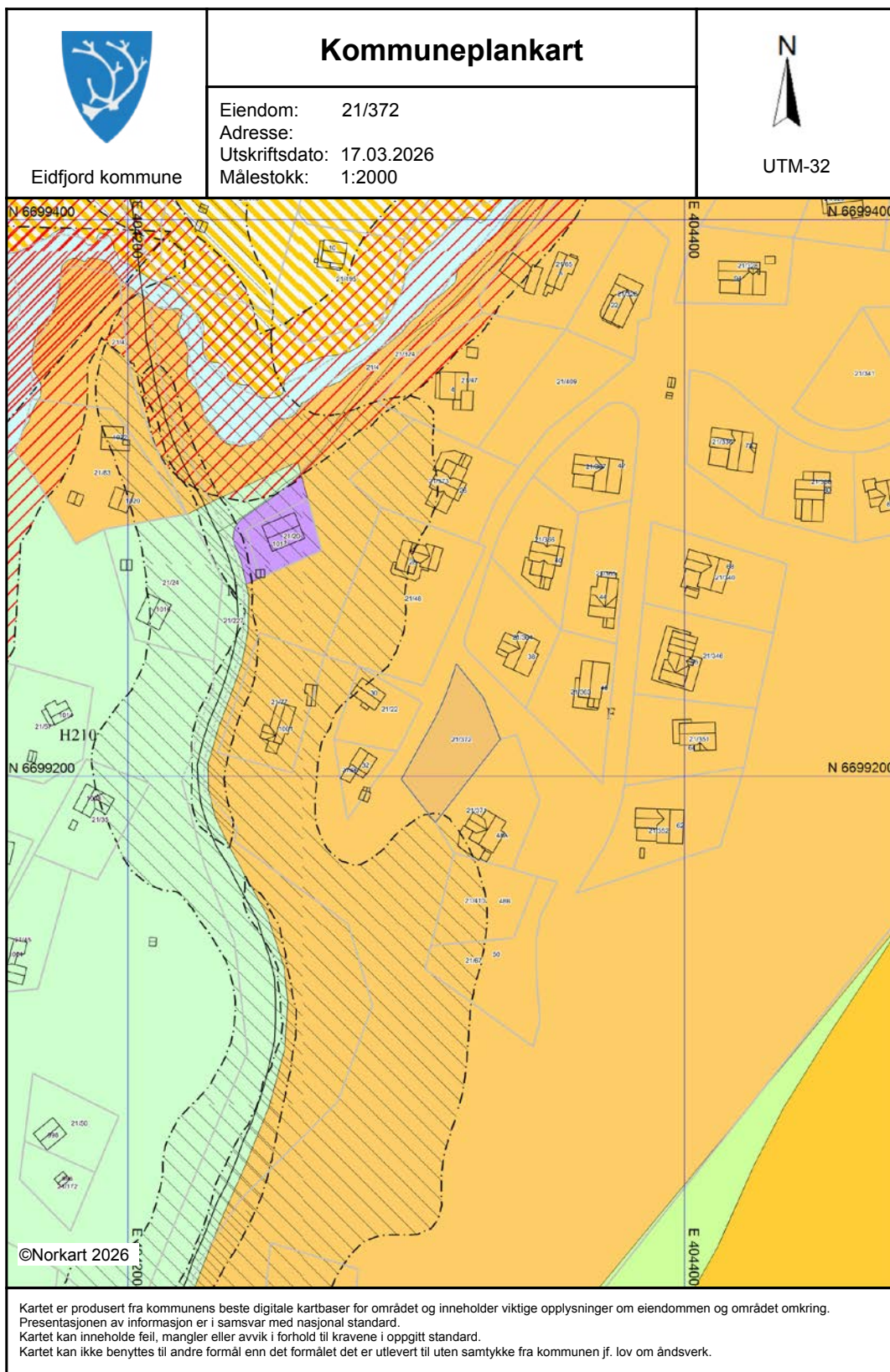
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013004		
Navn	Reguleringsendring på Solbakken 21/4 m.fl.		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	23.06.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/718/2013004_f%c3%b8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	955 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	
	Feltnavn	12	



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Fritidsbebyggelse
	Lager
	Energianlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Parkering
	Friluftsmål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Punktfeste
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Forretning - framtidig
-  Fritidsbebyggelse - framtidig
-  LNF-område
-  Vannareal for allmenn flerbruk
-  Grense for restriksjonsområde
-  Byggeforbud langs vassdrag
-  Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - nytt
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  LNFR-areal - eksisterende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn

17/122-6

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
 Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602149977
 Vedlegg: Ja
 Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944227121	EIDFJORD KOMMUNE	Simadalsvegen 1, 5783 EIDFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
070876	HOLTER JOACIM		STRAUMESVINGEN 68, 5151 STRAUMSGREND	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1232	21	4	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	KNOFF GUNNHILD		KONGENS GATE 40, 1809 ASKIM	1 / 2
Aktuell eier	KOSMO ANNE KARIN KNOFF		KOSMOVEIEN 52, 8215 VALNESFJORD	1 / 2

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1232	21	372

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 306432 Tinglyst: 07.04.2017
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

06.04.2017 10.42

Side 1 av 1

AREALDEL AV KOMMUNEPLAN 2008 - 2020

Med heimel i plan og bygningslova av 14. juni 1985

PLANFØRESEGNER

1. Plankrav

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav a)

Det vert sett krav om reguleringsplan, jf kap. 12 i lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2009 før utbygging i alle område avsett til byggjeføremål.

2. Rekkefølge

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Område for fritidshus i Sysendalen, utlagt etter 01.01.2001, kan ikkje byggjast ut før godkjent vass- og avløpsordning er etablert.

Alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn skal sendast til kulturvernmyndet for høyring.

Alle tiltak som skiplar verneverdige kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap skal oversendast kulturvernmyndet til uttale.

3. Beredskapsmessige omsyn

(I medhald av § 20-4, 2 ledd bokstav b)

For område avsett til utbygging skal lokalisering av bygg vurderast i samsvar med krava til tryggleik, jf pbl(2010) §29-5 og TEK kap. 7. Avklaring av dette skal skje gjennom detaljplan.

4. Byggeområde i Sysendalen

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Hyttestorleik

I Sysendalen kan det i eksisterande byggeområde i reguleringsplan, når tomtetilhøva tilseier at det er forsvarleg, tillatast fritidshus med bebygd areal (BYA) på opp til 100m². Dette gjeld for reguleringsplanar som har lågare arealgrense enn 100m² og for planar som frå før ikkje har grense for bebygd areal.

Råmer for reguleringsplan i nye byggjeområde, fritidshus:

Namn på byggjeområde	Byggjeområde utan veg til hyttene	Byggjeområde der køyreløype kan opna for transport til hyttene	Byggjeområde der det kan vera heilårsveg til hyttene	Byggjeområde med BYA 150m ² og mønehøgde opp til 4,5m over gjennomsnittleg opphavleg terreng	Byggjeområde med BYA 150m ² og mønehøgde opp til 5,5m over gjennomsnittleg opphavleg terreng
1. Fossli, bratt område		X		X	
2. Fossli			X		X
3. Fagerli		X		X	
4. Leite			X	X	
5. Gardsmyrane			X		X
6. Garen, bratt område		X		X	
7. Garen			X		X
8. Bjørkehaugen	X			X	
9. Sjonaleite			X	X	
10. Holmen			X	X	
11. Maurset, nord	X			X	
12. Tjukkaskog, bratt område		X		X	
13. Tjukkaskog			X		X
14. Leiro aust			X		X
15. Storlia			X	X	
16. Bruskarva, nedre	X			X	

Grøntområde

Ved reguleringsarbeid skal det ikkje leggjast opp til at heile byggeområde vert nedbygd, viktige grøntdrag må takast vare på og vera samanhengande.

Løypenett

Kartfesta løypenett skal ha ein byggjegrænse på 20m frå midtlina i løypetraseen, der det er mogleg å finna betre traseval kan dette vurderast i detaljplan.

Garasjar

Ved felles garasjeanlegg vert det kravd detaljplan (jf kap. 12 i ny lov om planlegging og byggesaksbehandling).

Farge og takmateriale

Hytter skal ha fargar som fell godt inn i omgjevnadene og forma til hytta. Det skal ikkje nyttast skinande takmateriale.

Definisjonar

Bruksareal: Definisjonen i NS3940 med endringar i teknisk forskrift §3-5 vert nytta.

Eining: Eitt einskild støls- eller fritidshus med tilhøyrande uthus.

5. Fritidshus/stølshus i LNF-område med tillate spreidd utbygging

5.1 Utforming m.v. av fritidshus/stølshus i LNF-område med tillate spreidd utbygging (i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Storleik og høgd

Det vert tillate oppført eitt stølshus med eitt uthus for kvar eining. Bygningar kan berre førast opp i ei høgd.

Bebyggd areal (BYA) for stølshus kan vera inntil 60m², med tillegg av frittstående uthus på inntil 20m².

Bebyggd areal (BYA) for eitt fritidshus kan vera inntil 45m² bruksareal. Bygningar kan berre førast opp i ei høgd. Det er ikkje tillete med uthus.

Utsjånad

Bygningane skal gjevast ei god utforming og materialbruk og må vera i tråd med lokale byggjetradisjonar og den etablerte busetnaden.

Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Uthus og hovudhus bør ha same takvinkel.

Det skal nyttast miljøvenlege fargar mest mogleg i samsvar med fargane som tidlegare er brukt i området.

Bygg som etter lova er tillate i LNF-område

Bygg som etter lova er tillate i LNF-område, jf rettleiar T-1227N, skal handsamast uavhengig av desse føresegnene. Stølshus skal likevel reknast med i tal fritids-/ stølshus som er tillate i området. Det er ynskjeleg at prinsippa for utsjånad og lokalisering vert lagt til grunn også for slike bygg.

Søknaden

Med tillegg av plan- og bygningslova sine krav til søknaden vert det kravd foto som syner aktuell plassering. Plassering må visa bar mark og frå 4 ulike retningar.

Dispensasjon

Søknad om bygging på gamle tufter eller på stølsvollar må handsamast som dispensasjonssøknad. I slike saker er fylkeskommunen einaste høyringsinstans dersom søknad elles er i samsvar med plankart og planføresegner.

5.2 Lokalisering av spreidd utbygging av fritidshus/stølshus i LNF-område med tillate spreidd utbygging (i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Lokalisering

Nye einingar skal plasserast;

- utanom gamle stølsvollar og gamle tufter,
- utanom automatisk freda kulturminne.
 - Søknadspliktige tiltak nærare freda kulturminne enn 100 meter skal godkjennast av kulturvernmyndet.
 - Dersom det ved byggjearbeid vert oppdaga gjenstandar eller konstruksjonar som kan vera frå før 1537, pliktar utbyggjar å stansa arbeidet samt å varsle kulturvernmyndet,
 - søknadspliktige tiltak skal sendast kulturvernmyndet til vurdering,
- slik at dei ikkje dannar skjemmande silhuettar,
- utanom stiar og andre allmenne ferdselsårer,

- meir enn 100m frå verna vassdrag (målt horisontalt frå vasskanten).
- utanom dyrka eller dyrkbar jord eller samanhengande innmarksbeite,
- slik at tomt ikkje delast frå mindre enn 100m frå driftsbygning i landbruket som kan gje lukt- og støyplage,
- slik at fradeling eller byggjeløyve ikkje førar til auka trafikk gjennom gardstunet.

Spreidd utbygging av fritidshus vert godkjent i LNF-område med slike samla tal einingar for kvart område:

Sameiga	Stølsbol	Tal eksisterande/tillete hytter/stølshus	Av dette tal nye
Heimfjell grunneigarlag	Busete	10	0
	Erdalstølen	5	0
Vedal-Fivlingen grunneigarlag	Fivlingen	19	0
	Hæreidsvedal	9	0
	Lægreidsvedal	22	0
Simadal sameiga	Isdalen-Kleivane-Smytte	16	3
	Skykkjedalen	2	0
Drølstøl-Skisetete-Hadle grunneigarlag	Hjølmosete	2	5
	Skisetete	3	0
	Hadle	3	0
Veigdalen grunneigarlag	Berastøl	7	7
	Hadle	2	0
	Øyna	3	1
Søre Bjoreidalen sameiga	Grjoto	3	0
	Særebakken	2	0
	Rinden	3	0
	Fossane	1	0
Bjoreidalen Nordre grunneigarlag	Gruvo, Lars Lund-stølen, Gjero	4	0
	Nuten-Gamlestølen	5	0
	Bjoreidalshytta	2	0
	Granahytta	3	0
	Skiftesjøen	3	0
Krossdalen sameiga	Krossdalen	5	0
Hansalia sameiga	Hansalia	3	2

6. Bustad- og fritidshus i LNF-område

6.1 Utforming m.v. av bustad- og fritidshus i LNF-område
(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Definisjonar.

Bruksareal: Definisjonen i NS3940 med endringar i teknisk forskrift §3-5 vert nytta.

Utnyttingsgrad: Prosent bebygd areal (jf. teknisk forskrift §3-4)

Høgde: Mønehøgde (jf. teknisk forskrift §4-2).

Storleik og høgde for fritidshus

- På tomter med eksisterande fritidshus er det samla tillate oppført eitt fritidshus med eitt uthus for kvar eining. Bygningar kan berre førast opp i ei høgde. Bebygd areal for fritidshus kan vera inntil 60m², med tillegg av uthus på inntil 20m².
- For fritidshus i Sysendalen som koplar seg på offentleg vatn- og avlaupsanlegg, kan det godkjennast bruksareal på inntil 100m²

Storleik og høgde for bustadhus

På tomter med eksisterande bustadhus er det tillate oppført eitt bustadhus med eitt uthus for kvar eining. Uthus kan vera garasje på inntil 50m². Bustadhus kan ha maksimal høgde på 8m. Maksimal utnyttingsgrad er 30%.

6.2 Lokalisering m.v. av bustad- og fritidshus i LNF-område

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Lokalisering

Nye hus, uthus og tilbygg skal plasserast;

- utanom automatisk freda kulturminne. Dersom det ved byggjearbeid vert oppdaga gjenstandar eller konstruksjonar som kan vera frå før 1537, pliktar utbyggjar å stansa arbeidet og å varsle kulturminnestyresmakta. Jf. kulturminnelova.
- slik at dei minst mogeleg dannar skjemmande silhuettar og elles passar inn i landskapsbilete og naturmiljøet,
- utanfor rasfarleg område,
- utanfor byggjegrensa for veg,
- slik at dei ikkje er til hinder for ferdsel langs sjø eller vassdrag,
- meir enn 100m frå verna vassdrag (målt horisontalt frå vasskanten),
- utanom dyrka eller dyrkbar jord eller samanhengande innmarksbeite,
- tomt kan ikkje delast frå mindre enn 100m frå driftsbygning i landbruket som kan gje lukt- og støyplage,
- frådelling eller byggjeløyve må ikkje føra til auka trafikk gjennom gardstunet.
- Søknadspliktige tiltak nærare freda kulturminne enn 100 meter skal godkjennast av kulturvernmyndet.

Eksisterande spreidd utbygging

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Eksisterande bustad- og fritidsbygg i LNF-område vert godkjent som spreidd utbygging. Uthus og tilbygg i tilknytning til desse kan tillatast i samsvar med føresegnene for utforming m.v.

Forbod mot nye og mot vesentleg utviding av eksisterande bustad- og fritidshus

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav e)

Bustad- og fritidshus vert ikkje tillate oppført eller vesentleg utvida i fjellområda over 1000 moh.

Forbod mot tiltak i 100-metersbelte langs vassdrag

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav f)

Tiltak som nemnt i pbl (2009) §§20-1, 20-2 og 20-3 vert ikkje tillate i inntil 100m frå vassdrag målt ved gjennomsnittleg flaumvasstand frå vassdraga (jf. plankartet):

- Erdalselva
- Simadalselva med Rembesdalsvatnet
- Eio og Bjoreio med Eidfjordvatnet
- Isdølo med Isdalsvatnet
- Leiro med Sysenvatnet
- Veig
- Berdøla

Område for råstoffutvinning

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, nr. 3)

Uttak av råstoff eller frådeling til føremålet kan berre skje etter godkjent detaljplan.

Tilhøve mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplanar

(i medhald av plan- og bygningslova §20-6, 3.ledd)

Alle tidlegare vedtekne regulerings- og utbyggingsplanar skal gjelda, med tillegg av føresegn om tillate bebyggd areal i Sysendalen (jf føresegn, pkt. 4).

Krav om samtykke etter jordlova for frådeling av utbyggingsområde

(i medhald av jordlova §2, 2.ledd)

Føresegnene i jordlova sin §12 skal gjelda for næringsområda på gnr.18 bnr.1, 2 og 5, og gnr.21 bnr.1, 2 og 7.

Føresegnene i jordlova sin §12 skal gjelda for spreidd utbygging av fritidshus LNF-område i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c).

Krav til nye bygningar innanfor støysoner

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2. ledd bokstav b)

Forskrift om tekniske krav til byggverk, kap. 13 pkt. IV, (til pbl 2009) skal setjast som krav til byggverk.

RETNINGSLINER

1. Samordna reguleringsplanlegging

I nærare bestemte område bør ikkje planutvalet fremma reguleringsplanar utan at planframlegget omfattar heile området.

2. Byggeområde

Tilhøva er lagt til rette for dei som ynskjer å satsa på utleigeverksemd ved at det er lagt ut næringsområde i tilknytning til gardsbruka. Jordlova §12 skal difor framleis gjelda for desse næringsområda.

3. Dispensasjonar

Det faste utval for plansaker (rådmann for kurante saker) kan gje dispensasjon for oppføring av bygg om det ligg føre grunngjeven søknad (jf. pbl kap. 19). Dispensasjon kan ikkje verta gitt dersom omsynet til føremålet med lova eller føresegna vert vesentleg sett til side.

Dersom det føreligg vilkår (jf over) for dispensasjon, bør ikkje kommunen gje dispensasjon for bustad- fritids- og utleigebygg i LNF-område utan at:

- Landbruksstyresmaktene gjev samtykke
- Tilkomst er godkjend av vegstyresmaktene
- Vatn og avlaup kan løysast på tilfredsstillande måte
- Utbygginga ikkje er i konflikt med natur- og friluftsinteresser, eller jakt- og fiskeinteresser
- Tiltaket er i tråd med lokal byggjeskikk og ikkje til skade for kulturlandskapet
- Rasfare må vera vurdert og funnen forsvarleg
- Støyfare må vera vurdert og funnen forsvarleg

4. Dispensasjonar for bustadar i LNF-område

I delar av kommunen med tilrettelagde bustadfelt bør det ikkje gjevast dispensasjon for bustadbygg i LNF-område.

5. Vegar i byggeområda i Sysendalen

Byggeområda i Sysendalen bør ikkje byggjast ned av vegar, ein bør i alt reguleringsarbeid leggja opp til løysingar som gjer minst mogleg tal vegar inn i byggeområda. Vegane bør vera best mogleg tilpassa landskap og terreng.

6. Tilpassing av tomter og busetnad i Sysendalen

I byggeområda i Sysendalen bør det ved alt planarbeid leggjast opp til at tomter og busetnaden vert plassert i områda på ein måte som er tilpassa terrenget, ikkje gir skjemmande silhuettar og som følgjer byggjetradisjonen i området.

6.1 Lokalisering av garasjar

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Enkeltstående garasjar skal så langt det let seg gjera plasserast i tilknytning til eksisterande bygningar.

6.2 Utforming av garasjar

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Garasjar skal ha ein god arkitektonisk utforming som skapar ein heilskap.

7. Utforming m. v. av naust i LNF-område

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Naust skal i hovudsak oppførast i ein etasje og ha saltak med vinkel mellom 30 og 45°. Naust skal ikkje innreist eller brukast til bustad eller fritidsbustad. Tillete bruksareal (T-BRA) bør vera mindre enn 40m², storleiken kan vera større for fellesnaust. Utforminga skal følgja lokal byggeskikk og det skal ikkje brukast store glas.

8. Utforming m.v. av fritidshus/stølshus i LNF-område med tillate spreidd utbygging

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Definisjonar

Bruksareal: Definisjonen i NS3940 med endringar i teknisk forskrift §3-5 vert nytta.

Eining: Eitt einskild støls- eller fritidshus med tilhøyrande uthus.

Utsjånad

Det bør nyttast trekledning og torv eller stein til takteking. Fundament bør vera i naturstein, og synlege betongsøyler må vera unngått. Bygningar bør ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40°. Uthus og hovudhus bør ha same takvinkel.

9. Utforming m. v. av bustad- og fritidshus i LNF-område

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav b)

Ved plassering av nye bustader skal det takast landskapsomsyn for å hindra fragmentering av landskapet. Ny busetnad bør plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad. Busetnaden skal ha ei form, busetnadstruktur, tomtestorleik og plassering som harmonerar med eksisterande landskap.

10. Frådeling av bygg i stølssameige

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 2.ledd bokstav c)

Bygg i stølssameige skal ikkje delast frå bruket det er knytt til. Prinsipp i jordlova, §12, skal handhevast strengt.

11. Område for råstoffutvinning

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, nr. 3)

Råstoffutvinninga bør berre skje i rekkjefølgje. Det bør ikkje opnast for massetak på Selgjerd før eksisterande massetak i reguleringsplan og på Medhus er avslutta.

12. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

(i medhald av plan- og bygningslova §20-4, 1.ledd nr. 5)

I samråd med Fiskarlaget Vest og lokale fiskarar, kan område sett av til låssetting nyttast til aktivitet som ikkje er i strid med føremålet.

13. Nedbørsfelt til verna vassdrag

(i medhald av forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag)

I nedbørsfelt til verna vassdrag bør det ikkje tillatast tiltak som er i strid med planføremålet og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Eidfjord,

Anved Johan Tveit
ordfører

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSENDRING FOR

SOLBAKKEN, LISETH

DEL AV GNR.21 BNR.4 M.FL.
EIDFJORD KOMMUNE

§1 Generelt

Desse føresegnene utgjør saman med plankart av 15.01.2014 reguleringsendring for Solbakken, del av Gnr 21 Bnr 4 m.fl. Planen femner mellom anna om 65 fritidseigedomar, tilkomstvegar med offentleg og privat vegsystem, interne gangvegar og skiløype.

Areal innanføre plangrensa er regulert til:	Areal (da)
Bygningar og anlegg (PBL §12-5 nr.1)	
- Fritidsbusetnad (1120)	75,1
- Lager (1350)	0,7
- Skiløypetrase (1420)	1,5
- Energianlegg (1510)	0,1
- Vass og avlaupsanlegg (1540)	1,3
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)	
- Køyreveg (2011)	12,2
- Gangveg/gangareal (2016)	0,4
- Anna veggrunn – grøntareal (2019)	2,1
- Parkering (2080)	5,2
Landbruk, natur og friluftsføremål (PBL §12-5 nr.5)	
- Friluftsføremål (5130)	58,9
Omsynssoner (PBL §12-6)	
- Frisikt (140)	1,5
- Faresone (370)	1,2
Arealet av heile planområdet:	157,6

§2 Fellesføresegner

- 2.1. Alle bygg for varig opphald i området skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avlaup. Ved til- og påbygging til eksisterande bygg for varig opphald vert det krevd tilknytning til VA-anlegg dersom bygga etter utvidinga får BYA over 100 m2. Vatn og avlaup skal vere utbygd før bygg kan først opp i planområdet.
- 2.2. Om det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf Kulturminnelova §8, 2.ledd.
- 2.3. Straumforsyninga i området skal vere gjennom jordledning.

- 2.4. Alle bygg i området skal ha saltak med maksimal takvinkel på 32°. Dette kan avvike ved handsaminga av byggesak dersom bygget har særskild høg arkitektonisk standard som forsvarer ei annan takform. Byggetiltak i området skal vere positive estetisk og stadtilpassa i form og fasadeutforming, samt tilpassa terrenget på tomta. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 1,2 m.
- 2.5. Parabolantennar med diameter over 1 meter er ikkje tillate.
- 2.6. Rekkefølgekrav: Terrenget sør for Lisethkrysset skal bearbeiddast for å tilfredstille siktkrav i sørleg retning langs Rv7 i samsvar med plankartet, før bruksløyve for fritidsbustadane vert gitt.

§3 Bygningar og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

- 3.1. I byggjeområde for fritidsbustadar kan det først opp bygg med grunnflate på inntil 150 m² (BYA). Det skal opparbeiddast 2 parkeringsplassar for kvar bueining på kvar ny tomt før fritidsbustadane kan få ferdigattest. Uthus, gjerde og flaggstenger er ikkje tillate. Bygg på ubygde tomter skal plasserast slik at koordinatbestemt pel fell innom grunnmuren. I tillegg skal kvar ny fritidsbustad byggast på gitte høgder. I byggjeløyve kan regulert høgdeplassering avvike med +/- 0,5 meter for best mogleg terrengtilpassing.

- Bygg på tomtene 2, 3, 10, 11, 13, 15, 19, 20, 22, 24, 26 og 38 samt gnr. 21 bnr. 67 kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter frå topp grunnmur.

Høgdeplassering for topp grunnmur:

Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.
2	733,0	13	722,0	22	710,5
3	738,5	15	721,0	24	723,5
10	724,0	19	715,5	26	727,0
11	722,5	20	715,0	38	720,0

- På tomtene 4, 5, 6 og 53 kan det byggjast fritidsbustadar med underetasje og 1.etasje. Maksimal mønehøgde kan vera 5,0 meter frå golv i 1.etasje.

Høgdeplassering for golv i 1.etasjen:

Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.
4	732,5	6	716,5
5	733,0	53	736,0

- Bygg på dei øvrige tomtene kan ha maksimal mønehøgde på 6,5 meter frå topp grunnmur. Innanføre desse rāmene er maksimalt lovleg etasjetal 2.

Høgdeplassering for topp grunnmur på ubygde tomter:

Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.	Tomt	m.o.h.
1	737,0	29	730,5	48	712,5
7	726,0	36	725,0	49	714,5
8	726,5	37	723,5	50	720,5
9	725,5	38	720,0	51	724,0
12	709,0	39	714,0	52	725,5
14	715,0	40	716,0	54	727,0
16	716,0	41	718,5	55	726,0
17	716,5	42	719,0	56	723,0
18	708,5	43	718,0	57	719,0
21	703,0	44	710,0	58	715,0
23	707,0	45	707,5	59	713,5
25	724,5	46	714,5	60	711,5
27	731,5	47	709,5	61	709,5
28	729,0				

- 3.2. Areal avsett til lager kan nyttast til drift av turistverksemd, landbruksdrift og liknande.
- 3.3. Skiløypetrase skal haldast open til etablering av skiløype vinterstid.
- 3.4. Område for energianlegg skal nyttast til nettstasjon for straumforsyning.

- 3.5. I område for vass- og avlaupsanlegg er bygg/konstruksjonar for kommunaltekniske tiltak tillete. Synlege bygningsstrukturar skal vera estetisk tiltalande. Konteinrarar for innsamling av avfall frå fritidsbustadane er også tillete.

§4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)

- 4.1. Køyreveggar i området skal kunne realiserast slik plankartet syner. Interne tilkomstveggar skal opprettast i takt med oppføring av fritidsbustadane, og kan byggast ut etappevis. Tomt 38 skal ha tilkomst over friluftsførmål frå sør, andre tomter skal ha tilkomst frå tilgrensande køyreveg.
- 4.2. Gangveg skal kunne etablerast som fast gangveg. Frå nord kan den vera køyrbar for køyrety på delar av strekninga, men skal då vera fysisk sperra for å hindre gjennomkøyting
- 4.3 Anna vegareal skal i størst mogleg grad vere tilplanta og vere ein del av grønstrukturen i området.

§5 Landbruk, natur og friluftsførmål (PBL §12-5 nr.5)

- 5.1. I friluftsområde er det berre tillete å føre opp bygningar eller anlegg for landbrukstilknytt næringsverksemd, jf. vegleiar T-1443, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

§6 Omsynssoner (PBL §12-6)

- 6.1. Faresone kring høgspenningslinje skal ha ei sikringssone på 6 meter frå senterline.
- 6.2. Innafor frisiktsone kan det ikkje oppførast anlegg eller plantast tre/buskar som overstig ei høgd på 0,5 m over tilstøytande vegbanar.


Anved Johan Tveit
ordførar

ORDFØRAREN I EIDFJORD



Eidfjord Kommune

Føresegner og retningslinjer

Kommunedelplan for Sysendalen

2016 – 2026

Stadfesta i Det kongelege kommunal- og
moderniseringsdepartement 9. april 2019,
med presisering i brev datert 7. mai 2019,
ref. dok. 13/374-148

Endringar:	Saknr.	Dato:	Sign:
F/B3 – fritidsbustad/bustad på Maurset, vedtak Formannskapet	15/166	21.12.2015	EK
Rev1 – endringar etter offentlig høyring		27.05.2016	EK
Rev2 – endringar etter dialogmøte/mekling 22.09.16			
Rev3- endringar etter dialogmøte 09.01.17			
Rev4-endringar etter tilbakemelding frå FM		02.03.2017	EK
Rev5-endringar etter avgrensa høyring og mekling		09.10.2017	EK
KMD		09.04.2019 07.05.2019	
Mindre endringar			
Mindre endring i føresegner knytt til vatn- og avlaup	18/728 KST-20/009	02.03.2020	EK
Eid. 12/3-20 			

ORDFØRAREN I EIDFJORD

INNHALD

1. VERKNADER AV PLANEN (PBL. §§11-5 OG 11-6).....	5
1.2 Forholdet til eksisterende planar (pbl. §11-5)	5
2. GENERELLE FØRESEGNER.....	5
2.1 Plankrav (pbl. §11-9 nr 1)	5
2.2 Utbyggingsavtaler (pbl. §11-9 nr 2)	6
2.3 Energi (pbl. §11-9 nr 3).....	6
2.4 Vassforsyning og avløp (pbl. §11-9 nr 3)	6
2.5 Veg og transport (pbl. §11-9 nr 3)	7
2.6 Rekkefølgekrav (pbl. §11-9 nr 4).....	7
2.7 Byggjeregner til sjø og vassdrag (pbl. §11-9 nr 5)	8
2.8 Universell utforming (pbl. §11-9 nr 5)	8
2.9 Omsyn til born og unge (pbl. §§1.1, 11-9 nr 5 og nr 8)	8
2.10 Krav til uteopphaldsareal (pbl. §11-9 nr 5).....	8
2.11 Krav til parkering (pbl. §11-9 nr 5)	9
2.12 Klima (pbl. §11-9 nr 6)	9
2.13 Estetikk og arkitektur (pbl. §11-9 nr 6)	9
2.14 Natur, landskap og grønstruktur (pbl. §11-9 nr 6)	10
2.15 Støy (pbl. §11-9 nr 6).....	10
2.16 Renovasjon (pbl. §11-9 nr 6)	10
2.17 Bevaring av eksisterende bygningar og kulturmiljø (pbl. §11-9 nr 7).....	10
2.18 Krav til vidare reguleringsarbeid (pbl. §11-9 nr 8)	10
3. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. §11-7 NR 1).....	11
3.1 Bustadar (B)	11
3.2 Kombinert fritidsbustad/bustad (F/B)	11
3.3 Næring/fritidsføremål/bustad (N/F/B).....	12
3.4 Bustad/tenesteyting (B/T)	12
3.5 Fritidsbustadar (F)	12
3.6 Offentleg eller privat tenesteyting (OT)	12
3.7 Fritids- og turistføremål (F/T)	12
3.8 Idrettsanlegg (I)	13
3.9 Næringsverksemd (N)	13
4. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR 2)	14
4.1 Parkeringsplassar (P)	14
4.2 Hovud- og samleveg	14
4.3 Ny tilkomstveg til alpindestinasjon på Fet	14
4.4 Gang/sykkelveg	14
4.5 Turvegtrasè	14

5. GRØNSTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR 3)	15
5.1 Friområde (FRI)	15
6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (PBL. § 11-7 NR 5)	15
6.1 LNFR-område	15
6.2 LNFR område med spreidd busetnad (LNFR-F)	15
6.3 LNFR område med spreidd næring (LNFR-N)	16
7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 11-7 NR 6)	17
7.1 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone	17
8. OMSYNSSONER (PBL. § 11-8)	17
8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8-a)	17
8.2 Sone med særlege omsyn (pbl. § 11-8-c)	18
8.3 Sone der reguleringsplanar fortsatt skal gjelde (pbl. § 11-8-f)	18

INNLEIING

Kommunedelplan for Sysendalen viser hovudtrekka i framtidig arealdisponering i planområdet, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, føresegner og planomtale.

Føresegnene er bygd opp slik at tekst i grå felt er juridisk bindande føresegner. Føresegnene er delt i generelle føresegner og føresegner knytt til dei einskilde føremåla/områda. Desse to delane skal verke saman. Dei generelle føresegnene gjeld for alle områder innanfor planområdet.

Retningslinjer til dei aktuelle føresegnene står under det grå feltet. Desse er utan juridisk verknad, men vil vere rettleiande for kommunen si sakshandsaming. Retningslinjene kan ikkje brukast som sjølvstendig grunngjeving for vedtak.

1. Verknader av planen (pbl. §§11-5 og 11-6)

- 1.1 Føresegnene er saman med plankart juridisk bindande for framtidig arealbruk. Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for heile planområdet og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremål.
- 1.1.2 Kommunedelplanens arealdel er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak som nemnt i pbl. § 1-6. I område der det ikkje er gjeldane reguleringsplan eller stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan skal kommunedelplanen leggjast til grunn ved handsaming av søknad om løyve etter reglane i pbl. §§ 20-2 - 20-5. Ved motstrid mellom plankart og føresegner gjeld plankart framfor føresegner.
- 1.2 *Forholdet til eksisterande planar (pbl. §1-5)*
 - 1.2.1 Kommunedelplanen med føresegner gjeld framfor eldre planar, der ikkje anna går fram av kommunedelplanen.
 - 1.2.2 Godkjende reguleringsplanar som skal vidareførast er vist med omsynssoner H910 i plankartet og i liste i pkt. 8.3.1.

2. Generelle føresegner

2.1 Plankrav (pbl. §11-9 nr 1)

- 2.1.1 Det vert sett krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan, jfr pbl. kap 12 før utbygging i alle uregulerte område.
- 2.1.2 Kommunen kan også krevje utarbeiding av detaljreguleringsplan innanfor eksisterande regulerte område dersom dette er naudsynt for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring, fleirbruk og vern i høve til private og offentlege interesser, jf. pbl. § 12-1.

2.2 Utbyggingsavtalar (pbl. §11-9 nr 2)

- 2.2.1 Eidfjord kommune ved kommunestyret kan inngå utbyggingsavtalar med utbyggerar i samsvar med reglane i pbl. kap 17 der dette er tenleg. Innhaldet i utbyggingsavtalar skal fokuserast kring utbygging av veg inkl. kryssområde knytt til Rv7, gang/sykkelveg langs Rv7 og VA-anlegg med tilhøyrande installasjonar for nye tiltak, jamfør opparbeidingsplikta i pbl. kap 18. Det kan og inngåast utbyggingsavtalar for andre anlegg i området, til dømes opparbeiding og tilrettelegging av turveggar med tilhøyrande anlegg.
- Ved utarbeiding av reguleringsplan for eit område kan det i føresegnene gjevast meir spesifikke vedtak i samsvar med pbl. § 17-3. Det kan i føresenene til detaljplan stillast krav om at utbyggingsavtale er eit vilkår for utbygging.

2.3 Energi (pbl. §11-9 nr 3)

- 2.3.1 I samband med regulering av nye byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk.

2.4 Vassforsyning og avløp (pbl. §11-9 nr 3)

- 2.4.1 Krav om VA-rammeplan skal inngå i alle detaljreguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna system og dimensjonere og vise handtering av overvatn.
- 2.4.2 Ved utbygging av nye avløpsanlegg skal det leggjast vekt på å finne miljømessig gode løysingar, med låg risiko for utslepp.
- 2.4.3 Overvatn skal handterast lokalt innanfor dei einskilte utbyggingsområda, og det skal leggast vekt på robuste løysingar som til dømes lokal infiltrasjon i grunnen og opne bekkeløp. Eksisterande bekkeløp skal ikkje lukkast.
- 2.4.4 Der det kjem fram gjennom ROS analyse og KU at det er utfordringar, eller at det må gjerast tiltak for å handtere overflatevatn, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til detaljreguleringsplan eller byggesak.
- 2.4.5 Alle nye bygg for varig opphald i område for byggjeføremål skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg. Det same gjeld for nye bygg for varig opphald utanfor område for byggjeføremål som ligg nærare offentleg godkjent og eigd VA-anlegg enn 150 meter.
- Eksisterande bygg for varig opphald i område for byggjeføremål skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg viss det skal få eit tilbygg, påbygg eller underbygg som er større enn 15 m² BRA. Det same gjeld viss det vert ført opp eit nytt bygg med rom for varig opphald på same eigedom.
- 2.4.6 Kommunen kan gje bruksløyve eller ferdigattest for delstrekningar av eit VA-anlegg.

Retningslinje:

Kommunen sin VA-norm skal leggjast til grunn for arealplanar og søknad om tiltak. I byggesaka for VA-anlegget må det avklarast kva delstrekk VA-anlegget består av.

2.5 Veg og transport (pbl. §11-9 nr 3)

- 2.5.1 Nye vegar skal vere best mogleg tilpassa landskap og terreng. I nye byggeområde skal det i arbeid med detaljregulering leggja opp til løysingar som gjev minst mogleg tal vegar inn i byggeområda.
- 2.5.2 Ved utforming av nye vegar må det veljast løysingar som legg til rette for sikker gangtilkomst enten ved gang/sykkelveg eller fortausløyving.
- 2.5.3 Ved utbygging av ny alpindestinasjon på Fet må vegen frå Rv7 til alpindestinasjonen inngå i ny detaljreguleringsplan. Tilkomstveg skal utformast med planfri kryssing av hovudløypene vist i plankartet.
- 2.5.4 Tilkomstveg til bygningar skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivil beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift.
- 2.5.5 Statens vegvesen sine vegnormalar skal leggjast til grunn for dimensjonering og val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak for offentlege vegar.

2.6 Rekkefølgjekrav (pbl. §11-9 nr 4)

- 2.6.1 Kommunen gjev ikkje igangsetjingsløyve for bygg som skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg før arbeidet med delstrekninga av VA-anlegget som bygget skal knytast til er igangsett.

Bygg som skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg får ikkje bruksløyve før delstrekninga av VA-anlegget som bygget skal knytast til har fått bruksløyve eller ferdigattest.

Første og andre avsnitt gjeld tilsvarande for tilbygg, påbygg, underbygg eller nytt bygg etter punkt 2.4.5 andre avsnitt.
- 2.6.2 Ved vesentleg fortetting av eksisterande planar, skal det utgreiast behov for VA-anlegg. Planen må sette rekkefølgjekrav i høve ferdigstilling av anlegget eller delar av dette i høve utbyggingsfasane.
- 2.6.3 Detaljplan for område for fritidsbusetnad, bustad og kombinert bustad/fritidsbustad, skal vurderast tiltak for å sikra mjuke trafikkantar langs offentleg veg gjennom rekkefølgjekrav.

Detaljplanar skal vurderast kryss mot Rv7.
- 2.6.4 Trasear for eksisterande stiar og løyper gjennom byggjeområde, skal innarbeidast i detaljreguleringsplan. Trase for turveg må leggjast slik at dei har korridor 40 m, 20 m frå løypene kvar veg for å unngå at dei vert opplevd som privatiserte. Detaljplan må sette rekkefølgjekrav i høve ferdigstilling av traseane.
- 2.6.5 Ved utarbeiding av nye detaljplanar og ved fortetting i eksisterande planar, skal det vurderast tiltak for å sikra mjuke trafikkantar langs Rv7, og slike tiltak skal i tilfelle innarbeidast i føresegnene om rekkefølgjekrav.
- 2.6.6 Krav om gang- og sykkelveg mellom avkøyring til Fet og Fosslivegen blir utløyst når talet på fritidsbustader innanfor planområdet for Eidfjord Resort har auka med 100 einingar.

2.7 Byggjegranser til sjø og vassdrag (pbl. §11-9 nr 5)

- 2.7.1 Tiltak etter pbl. § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, er ikkje tillate i ei sone på 100m frå vassdrag målt ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Dette gjeld for følgjande vassdrag:
- Bjoreio, Isdølo med Isdalsvatnet og Leiro med Sysenvatnet
- 2.7.2 Tiltak etter pbl. § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar er ikkje tillate i ei sone på 20 m frå bekkar.
- 2.7.3 Innanfor gjeldande regulerte område (jf. pkt. 8.3.1) vil det vere byggjegranser sett i planen som er gjeldande.

2.8 Universell utforming (pbl. §11-9 nr 5)

- 2.8.1 Område og bygg med publikumsretta formål (servering, overnatting, allmennyttige formål) skal ha universell utforming av alt publikumsretta bruksareal og tilhøyrande uteareal.

2.9 Omsyn til born og unge (pbl. §§1.1, 11-9 nr 5 og nr 8)

- 2.9.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unge sine interesser skal leggst til grunn for planlegging og søknad om tiltak. Ved bygging av nye bustadar både i nye og eksisterande bustadområde skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jf. pbl. § 1-1.

2.10 Krav til uteopphaldsareal (pbl. §11-9 nr 5)

Ved planlegging av nye bustadområde, eller ved søknad om oppføring av nye bustadar/ bruksendring til bustad skal det dokumenterast at eigedomen har muligeit for opparbeiding av uteopphaldsareal med tilfredstillande areal og kvalitet. Areal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, trafikkfare og anna helsefare tilpassa born og unge sine krav.

2.11 Krav til parkering (pbl. §11-9 nr 5)

- 2.11.1 Det er krav til opparbeiding av parkering ved nye byggjearbeid og ved ombygging/-bruksendring og påbygging. Parkeringsdekning og -løsning skal dokumenterast ved all planlegging og søknader om løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, j og m. Alle ny tiltak skal ha parkeringsdekning i samsvar med krava i tabellen under. Minst 10 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma i tråd med krav til utforming av biloppstillingsplassar for forflyttingshemma i TEK 10.

Type verksemd	Eining	Tal p-plassar
Einebustad	Pr bueining	2
Fritidsbustad	Pr bueining	2
Forretning	Pr 100m ² BRA	2
Hotell, gjestegiveri, restaurant	Pr 100m ² BRA	2

- 2.11.2 Tilrettelegging av parkering i byggeområde, skal i reguleringsplan, følgja krav at tilrettelagt parkering skal liggja minimum 20m frå senterlinje veg til Rv7.

2.12 Klima (pbl. §11-9 nr 6)

- 2.12.1 Ved detaljregulering og prosjektering av nye bygg og anlegg, skal det taksast omsyn og dokumenterast korleis omsyn til klimatiske forhold som sol, vind og ekstremnedbør og kaldras skal ivaretakast både i høve plassering og utforming.

2.13 Estetikk og arkitektur (pbl. §11-9 nr 6)

- 2.13.1 Bygningar og anlegg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.
- 2.13.2 Tiltak skal utførast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadene. Det skal leggjast vekt på å bruke fargar på bygg og anlegg som gjev god tilpassing til omgjevnadane.

2.14 Natur, landskap og grønstruktur (pbl. §11-9 nr 6)

- 2.14.1 Ved detaljplanlegging og prosjektering av nye tiltak skal omsyn til landskap, natur- og friluftsinteresser dokumenterast, og prinsippa i Naturmangfaldlova kap 2 skal leggjast til grunn.
- 2.14.2 Ved utforming og plassering av nye bygg og anlegg skal det leggjast vekt på god landskaps- og terrengtilpassing. Bygg og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og ein skal unngå skjemmaende silhuettar.
- 2.14.3 Oppføring av VA-anlegg må skje på ein slik måte at viktige grøntstukturar ikkje vert øydelagde. Terrenginngrepa må haldast på eit minimum, og terrenget skal tilbakeførast når arbeidet er utført.

2.15 Støy (pbl. §11-9 nr 6)

- 2.15.1 Krav i retningslinjer T-1442 skal leggjast til grunn ved detaljplanlegging og prosjektering av nye verksemdar, fritidsbustader og bustader. Grenseverdiar for støy i rettleiaren skal overhaldast.

2.16 Renovasjon (pbl. §11-9 nr 6)

- 2.16.1 Renovasjon skal inngå i planlegging og søknad om tiltak ved nybygging/ombygging/-bruksendring. Ved detaljplanlegging skal det settast av tilstrekkeleg areal for renovasjon, og planen skal vise oppsamling og hentestasjonar.

2.17 Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl. §11-9 nr 7)

- 2.17.1 Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det takast omsyn til eksisterande kulturminner i planområdet.

2.18 Krav til vidare reguleringsarbeid (pbl. §11-9 nr 8)

- 2.18.1 Det vert sett krav om at følgjande skal vurderast og innarbeidast i detaljreguleringsplan for ny alpindestinasjon på Fet:
- Omsyn til natur og biologisk mangfald knytt til Drøllstølbekken og kringliggande område skal vurderast og det skal leggjast føringar i planen i forhold til å ta vare på desse verdiane på ein god måte.
 - Val av materialar og energiløysingar som sikrar berekraftig utbygging.
 - Ved detaljprosjektering av ny tilkomstveg må kryssingspunkta med stiar/løyper innarbeidast som ein del av vegløysinga, og det må leggjast vekt på å finne ei god utforming som ikkje reduserer brukbarheita til traseane.
 - Ved utforming av tilkomstveg må det veljast løysingar som legg til rette for sikker gangtilkomst, til dømes ved utforming av einseitig fortausløyseing.
 - Behov for auka kapasitet i kraftforsyninga og eventuelt naudsynt areal.
 - Behov for auka kapasitet i tele/dataforsyning og eventuelt naudsynt areal.
 - Avbøtande tiltak for tilkomstveg i høve støy for eksisterande hytter.

- Ladestasjon for EL-bilar.
- Behov for ny/auka beredskapstiltak skal vurderast og naudsynte tiltak skal innarbeidast.
- Behov for tilkomstveg, inkludert avkøyning frå Rv7 og bru over Bjoreio. Planen må sette rekkefølgjekrav i høve ferdigstilling av tilkomstvegen til Fet frå og med krysset med Rv 7.
- Behov for tilrettelegging for mjuke trafikkantar langs og over Rv7.

3. Bygningar og anlegg (pbl. §11-7 nr 1)

3.1 Bustadar (B)

Føremålet gjeld eksisterande (B) og framtidig (B1) byggjeområde sett av til heilårsbustadar med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering.

3.2 Kombinert fritidsbustad/bustad (F/B)

- 3.2.1 Innanfor F/B1, F/B2 og F/B3 kan det delast frå tomter til fritidsbustader som vist i gjeldande reguleringsplanar. Desse kan nyttast til fritidsbustadar eller heilårsbustadar.
- 3.2.2 Dersom det innanfor F/B1, F/B2 og F/B3 skal søkjast om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad eller oppførast heilårsbustad skal føresegnene i gjeldande reguleringsplan vere gjeldande for utbygginga i høve bebygd areal, storleik, utforming og krav til infrastruktur. I tillegg skal punkt 3.2.4 nedanfor vere gjeldande.
- 3.2.3 Innanfor F/B1, F/B2 og F/B3 kan det gjevast løyve til oppføring av nye heilårsbustadar og bruksendring av eksisterande fritidsbustadar til heilårsbustad på tomter vist som fritidseigedomar i gjeldande reguleringsplan føreset at følgjande kan dokumenterast i søknad om byggjeløyve/bruksendring:
- Eigedomen har eller kan knyte seg til avløpsløyving som tilfredsstillar krav til heilårsbustad.
- Eigedomen har eller kan knyte seg til hygienisk tilfredsstillande og tilstrekkeleg drikke- og sløkkjevasskjelde.
- Eigedomen har tilkomst via vinterbrøyta tilkomstveg og biloppstillingsplass for to bilar på eigen tomt.
- Eigedomen har eller kan knyte seg til kraftforsyning som har tilfredsstillande kapasitet for heilårsbustad.
- Det er mogleg å legge til rette tilfredsstillande uteopphaldsareal på eigedomen, jf. 2.10
- 3.2.4 Ved søknad om bruksendring vil krav i TEK10 vere gjeldande, og det må dokumenterast i kva grad bygget stettar desse krava. Det kan ikkje gjevast fråvik etter pbl. § 31-2 for forhold som er vesentlege for helse og tryggleik. Det skal leggjast vekt på å finne mest mogleg energieffektive løysingar for dei nye bustadane. Dersom det er behov for avvik frå energikrava i TEK10 skal det ved søknad om bruksendring og følgje søknad om fråvik etter pbl. § 31-2.

3.3 Næring/fritidsføremål/bustad (N/F/B)

- 3.3.1 Føremålet gjeld eksisterande områder avsett til næring, fritidsføremål og bustad (N/F/B). Områda inngår i gjeldande reguleringsplanar og det er føresegnene i desse som vil vere bestemmande for nye tiltak. I tillegg skal det takast omsyn til føringane i dei generelle føresegnene i kommunedelplanen, samt føresegner til omsynssonene.

3.4 Bustad/tenesteyting (B/T)

- 3.4.1 Føremålet gjeld eksisterande områder avsett til bustad og tenesteyting. Områda (B/T) inngår i gjeldande reguleringsplanar og det er føresegnene i desse som vil vere bestemmande for nye tiltak.

3.5 Fritidsbustadar (F)

- 3.5.1 For oppføring av fritidsbustadar i Sysendalen kan det i eksisterande byggjeområde i reguleringsplan, når tomtetilhøva tilseier at det er forsvarleg, tillatast fritidshus med bebygd areal (BYA) på opp til 100m². Dette gjeld for reguleringsplanar som har lågare arealgrense enn 100m² BYA og for planar som frå før ikkje har grense for bebygd areal.
- 3.5.2 Før det kan byggjast ut i områda F1-F17 må desse områda inngå i detaljreguleringsplan, jfr punkt 2.2.1

Retningslinje til 3.1-3.5:

Enkeltstående garasjar skal så langt det let seg gjera plasserast i tilknytning til eksisterande bygningar på eigedomen. Dei skal ha ein god arkitektonisk utforming som skapar ein heilskap med andre bygg på eigedomen.

3.6 Offentleg eller privat tenesteyting (OT)

Føremålet gjeld eksisterande og nye område (OT) avsett til kommunaltekniske anlegg og til kraftproduksjon med tilhøyrande vegar og installasjonar. Innafor områda kan det gjennomførast tiltak knytt til føremåla.

3.7 Fritids- og turistføremål (F/T)

- 3.7.1 Områda omfattar noverande og framtidig areal for alle typar byggverk knytt til fritids- og turistføremål, med tilhøyrande forretning og tenesteyting, samt vegar og anna naudsynt infrastruktur.
- 3.7.2 Eksisterande områder (F/T)
- Før eksisterande områder for fritids- og turistføremål er det føresegnene i gjeldande

	reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av tiltak.
3.7.3	Nytt område (F/T1) Nytt område for fritids- og turistføremål F/T1 skal inngå i detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak i området. I detaljreguleringsplan skal det leggjast vekt på følgjande: Fargebruk og arkitektonisk utforming av bygningar skal tilpassast omgjevande i form og volum slik at fjernverknadar av tiltaket vert redusert samstundes som den arkitektoniske utforminga tilfører området verdi. Tilkomst for utrykkingskøyrety både via tilkomstveg og interne vegar. Desse vegane skal ha heilårstilkomst. Areal for anlegg for infrastruktur som til dømes høgdebasseng og heisanlegg, skal plasserast slik at installasjonane får best mogleg landskapstilpassing for å unngå fjernverknad.

3.8 *Idrettsanlegg (I)*

3.8.1	Områda omfattar noverande og framtidige areal for alpinanlegg med tilhøyrande installasjonar og bygg.
3.8.2	Eksisterande områder (I) For eksisterande område for idrettsanlegg er det føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av tiltak
3.8.3	Nye områder for alpinanlegg (I1 og I2) Nye område for idrettsanlegg I1 og I2 skal inngå i detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak i området. I detaljreguleringsplan skal det leggjast vekt på følgjande: • Fargesetting og landskapstilpassing av heisanlegg og andre bygg knytt til føremålet. • Løyper skal leggjast slik at dei ikkje går inn i ras-utsett område. • I tillegg til det overståande skal det for ny alpindestinasjon på Fet (I2) leggjast vekt på arkitektonisk utforming av toppstasjon for stolheis, slik at denne vert tilpassa omgjevande i form og volum, slik at fjernverknadar av tiltaket vert redusert.

3.9 *Næringsverksemd (N)*

3.9.1	Områda omfattar noverande areal for næringsverksemd (N), samt vegar og anna naudsynt infrastruktur. For desse områda vil det vere føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av nye tiltak.
-------	---

4. Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr 2)

4.1 Parkeringsplassar (P)

- 4.1.1 Områda omfattar eksisterande (P) og nye parkeringsplassar (P 1, P2 og P3) som ikkje inngår i reguleringsplanar. Desse må gjevast definert og trafikktrygg avkøyrsløse. Oppmerking av plassane må gje rom for vintervedlikehald av RV 7. Tilrettelagt parkering skal liggja minimum 20m frå senterlinje veg til Rv7. Avvik frå denne grensa skal vere vurdert i detaljreguleringsplan. Krava her gjeld også tilrettelegging av parkering i alle byggeområde. Dette må innarbeidast i føresegnene.

4.2 Hovud- og samleveg

- 4.2.1 Føremålet gjeld område sett av til offentlig veg. Føremålet omfattar ikkje parkeringsareal.
- 4.2.2 Avvik frå avstandskrava i Veglova for byggegrense frå Rv7 skal fastleggast i ny reguleringsplan. Trafikktryggleik og god trafikkavvikling skal vektleggast.
- 4.2.3 Det må etablerast planskilte kryssingspunkt der preparert turvegtrase kryssar Rv7.

4.3 Nytilkomstveg til alpindestinasjon på Fet

- 4.3.1 Føremålet omfattar trase for tilkomstveg til nytt alpinanlegg. Traseen er retningsgjevande, og skal inkludertast i detaljreguleringsplan for området. Traseen kan endrast/justerast dersom det i samband med detaljplanlegging vert funne ei løysing som gjev betre terrengtilpassing. Vegen skal utformast i samsvar med krav i punkt 2.5.

4.4 Gang/sykkelveg

- 4.4.1 Føremålet omfattar areal til noverande og framtidig gang/sykkelveg.

4.5 Turvegtrase

- 4.5.1 Føremålet omfattar tilrettelegging for stiar og skiløyper i samsvar med Eidfjord kommune sin sti- og løypeplan. Stiar og skiløyper kan leggast til rette i samsvar med viste trasear. Det kan gjerast justeringar/mindre endringar av traseane dersom dette er naudsynt på grunn av terrengtilpassing og/eller tryggleik.

4.5.2	Det skal leggjast til rette for planskild kryssing av Rv7 der skiløypene kryssar vegen, jf. punkt 4.2.4.
4.5.3	Ved tilrettelegging av sti- og løypetraseane må det leggjast vekt på å finne kryssingspunkt for bekkar som er tryggast mogleg, og legge til rette for bruer/klopper som gjev trygg kryssing.
4.5.4	Der traseane går inn i område med omsynssone for skred må det gjerast ei skredfarekartlegging, og traseane må eventuelt justerast slik at dei vert lagt utanfor skredutsett område.
4.5.5	Der trasen er samanfallande med gamal steinsett stølsveg mellom Høl og Fetaleitet må tilrettelegging i så stor grad som mogleg ta omsyn til dette kulturminnet, og eventuelle tiltak bør avklarast med kulturmynda.
4.5.6	Ved utbygging av ny alpindestinasjon på Fet skal trase for snøskuter leggjast i trase vest for området.
4.5.7	For skiløyper som går inn i villreinområde skal det setjast opp informasjonsskilt ved startpunktta som opplyser om moglegheit for å treffe rein og oppmoding om at ein må halde god avstand til dyra for å ikkje uroe dei. Det kan etter samråding med SNO vurderast å unnlata å preparere løyper som går inn i viktige trekk- og vinterbeiteområde for villrein.

5. Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr 3)

5.1 Friområde (FRI)

Områda omfattar areal regulert til friområde (FRI) i gjeldande reguleringsplanar. For desse områda vil det vere føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for tilrettelegging for bruk av områda.

6. Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-7 nr 5)

6.1 LNFR-område

I LNFR-områda er det som følgje av planføremålet forbod mot alle tiltak som ikkje er tilknytt landbruksnæringa. Dersom det vert søkt om løyve til tiltak som ikkje er naudsynt for landbruket må desse inngå i ny detaljreguleringsplan, jf. punkt 2.1.1

6.2 LNFRområdemed spreidd busetnad (LNFR-F)

- | | |
|-------|---|
| 6.2.1 | Det kan oppførast 3 stølshus/fritidsbustader i planperioden i tilknytning til eksisterande hytter i nedkant av stølen i Isdalen. Vidare er det opna for 2 nye bygg på vestsida av Sysenvatnet. |
| 6.2.2 | Fritidshus kan ha bruksareal inntil 45m ² . Bygningar kan berre førast opp i ei høgd. Det er ikkje tillate med uthus. Det bør nyttast trekledning og torv eller stein til taktekking. Fundament bør vera i naturstein, og synlege betongsøyler må vera |

	unngått. Bygningar bør ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40°.
6.2.3	Det vert tillate oppført eitt stølshus med eitt uthus for kvar eining. Bebygd areal (BYA) for stølshus kan vera inntil 60m², med tillegg av frittstående uthus på inntil 20m². Bygningar kan berre førast opp i ei høgd. Bygningane skal gjevast ei god utforming og materialbruk og må vera i tråd med lokale byggjetradisjonar og den etablerte busetnaden. Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Uthus og hovudhus bør ha same takvinkel. Det skal nyttast miljøvenlege fargar mest mogleg i samsvar med fargane som tidlegare er brukt i området.
6.2.3	Ved søknad om byggjeløyve er det i tillegg til plan- og bygningslova sine krav til søknaden kravd foto som syner aktuell plassering. Plassering må visa bar mark og frå 4 ulike retningar.

6.3 LNFR område med spreidd næring (LNFR-N)

Område omfattar noverande areal for næringsverksemd inkludert vegar og anna naudsynt infrastruktur i LNFR-område i gjeldande reguleringsplanar. For dette området vil det vere føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av nye tiltak.

Retningslinje 6.1 -6.3:

- Handsaming av søknadar om dispensasjon i LNFR –område.
- I tillegg til krav i kap 19 for dispensasjon, bør ikkje kommunen gje dispensasjon for bustad-fritids- og utleigebygg i LNF-område utan at:
 - Landbruksstyresmaktene gjev samtykke
 - Tilkomst er godkjend av vegstyresmaktene
 - Vatn og avlaup kan løysast på tilfredsstillande måte
 - Utbygginga ikkje er i konflikt med natur- og friluftsiinteresser, eller jakt- og fiskeinteresser
 - Tiltaket er i tråd med lokal byggjeskikk og ikkje til skade for kulturlandskapet
 - Rasfare må vera vurdert og funnen forsvarleg
 - Støyfare må vera vurdert og funnen forsvarleg
- I område med tilrettelagde bustadfelt bør det ikkje gjevast dispensasjon for bustadbygg i LNF-område.
- Bygg i stølssameige skal ikkje delast frå bruket det er knytt til. Prinsipp i jordlova, §12, skal handhevast strengt.

Vidare skal følgjande vere teke omsyn til ved lokalisering av tiltaket:

- Nye bygg skal plasserast slik at dei minst mogeleg dannar skjemmande silhuettar og elles passar inn i landskapsbilete og naturmiljøet,
- Nye bygg skal plasserast utanfor rasfarleg område, utanfor byggjegransa for veg, og slik at dei ikkje er til hinder for ferdsel langs sjø eller vassdrag,
- Nye bygg skal plasserast meir enn 100m frå verna vassdrag (målt horisontalt frå vasskanten),
- Nye bygg skal plasserast utanom dyrka eller dyrkbar jord eller samanhengande innmarksbeite,
- Søknadsppliktige tiltak nærare freda kulturminne enn 30 meter skal godkjennast av kulturvernmynda.

Det skal ikkje gjevast dispensasjon for oppføring eller vesentleg utviding av bustad- og fritidshus i fjellområda over 1000 moh.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr 6)

7.1 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone

- 7.1.1 I desse områda er det ikkje lov å setje i verk tiltak som vil avgrensar ålmenta sin tilgang til areala eller reduserer areala sin verdi for planter og dyr.

8. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8-a)

8.1.1 Støy

Grenseverdiar for støy skal overhaldast ved nye tiltak. Krav i retningslinjer T-1442 skal leggjast til grunn. Med veg som støykjelde skal følgjande verdiar stettast: 55 dB L den på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk og 70 dB L 5af utanfor soverom natt kl. 23-07.

8.1.2 Ras og skredfare

Før det kan gjevast løyve til nye tiltak innfor omsynssone for ras- og skredfare må det gjennomførast skredfarekartlegging for å avklare reell fare og eventuelt behov for avbøtande tiltak. Skredfarekartlegging må og så langt som mogleg ta omsyn til endringar som følgje av klimaendringar.

8.1.3 Flaumfare

Før eventuelle tiltak kan gjennomførast innanfor omsynssonene må det gjennomførast flaumsonekartlegging som viser at krav til tryggleik i plan- og bygningslova § 28-1 er oppfylt. Kartlegginga må og så langt som mogleg ta omsyn til endringar som følgje av klimaendringar.

Ved detaljregulering/prosjektering av tiltak i omsynssone for flaum skal det vere fokus på eventuelle behov for erosjonssikring for å hindre at bekkar tek nye løp og kapasitet i eventuelle kulvertar, eller andre kryssingspunkt for å sikre tilfredstillande kapasitet i desse.

I tillegg til omsynsoner vist på plankartet skal det generelt ikkje byggjast nærare bekkar enn 20 m, jf. punkt 2.7.

8.2 Sone med særlege omsyn (pbl. § 11-8-c)

Retningslinjer 8.2

- *Omsyn landskap (550)*
Innanfor omsynssona skal landskap og natur ivaretakast, og det bør ikkje setjast i verk tiltak som vil redusere desse verdiane innanfor sona.
- *Omsyn kulturmiljø (570)*
Innanfor omsynssona skal kulturmiljø ivaretakast, og det bør ikkje setjast i verk tiltak som vil redusere desse verdiane innanfor sona.
- *Omsyn bevaring av naturmiljø (560)*
Alpinanlegget som ligg innanfor omsynssona skal ikkje ha drift i perioden etter fyrste helg etter 1. mai fram til 15. juni. Ved detaljregulering skal det definerast eit areal kring toppstasjonen som er utforma slik at det avgrensar arealet som naturleg er tilgjengeleg kring topp-stasjonen.

8.3 Sone der reguleringsplanar fortsatt skal gjelde (pbl. § 11-8-f)

8.3.1 Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde, jf. punkt 1.2

Planid	Namn	Vedteken
2008003	Maurseth – Bruskorvet (gang/sykkelveg)	08.09.2008
2012001	Områdeplan for Fossatromma-Vøringsfossen-Fossli	31.03.2014
2014001	Revisjon av detaljplan Maurset Fjellheim	27.10.2014
2015001	Tvennlii	11.05.2016

Omsynssone der reguleringsplan og bebyggelsesplan fortsatt skal gjelda (H910)

Innanfor omsynssona skal gjeldande reguleringsplanar og bebyggelsesplan fortsett gjelda der ikkje anna går fram av kommunedelplanen. Det bør ikkje setjast i verk tiltak som vil redusere intensjon med overordna plan.

Vedtekne reguleringsplanar og bebyggelsesplan skal fortsett gjelde, og ved eventuell motstrid gjeld kommunedelplanens arealdel. Når det ikkje ligg føre motstrid, supplerer kommunedelplanens arealdel gjeldene reguleringsplanar og bebyggelsesplan som ikkje omhandlar vedkommande tema (faresoner, kulturminne, bevaring av natur).

Faresoner:

- **Flaum:**
For vatn og vassdrag utanfor omsynssone flaum, må ny busetting, og vesentleg utviding av eksisterande, leggjast tilstrekkeleg høgt slik at flaumskadar vert unngått på bygg og anlegg. Ved bygging langs vassdrag skal det leggjast fram fagkyndig rapport for trygg

byggjehøgde. For ny busetting og vesentleg utviding av eksisterande bygningar innanfor omsynssone flaum skal det alltid leggjast fram fagkyndig rapport for trygg byggjehøgde.

- **Naturmangfald:**

Omsynet til naturmangfaldet på staden skal alltid avklarast før tiltak kan igangsetjast, jf. naturmangfaldlova § 7 (prinsippa for offentleg vedtak i §§ 8 til 12). For å ivareta naturmangfaldet skal det ikkje gjennomførast tiltak i viktige naturtypar og økologiske funksjonsområde, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsipp for offentleg vedtak i §§ 8 til 12.

- **Kulturminne:**

For at bevaringsverdige bygningar skal vedlikehaldast og takast vare på, er ein avhengig av at bygningane blir brukt. Ein ynskjer at tiltak som ikkje går ut over verneverdien kan gjennomførast under visse føresetnader. Det er viktig å påpeike at antikvariske myndigheiter skal få sakene til uttale før eit eventuelt løyve vert gitt.

Nabolagsprofil

4619-21/372/0/0

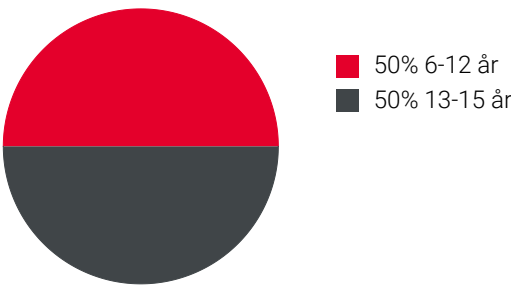
Offentlig transport

🚶 Høl	0 min 🚶
Linje 991	0.5 km
✈ Bergen Flesland	112.8 km
✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	82.6 km

Skoler

Lægreid skule (1-10 kl.)	11.6 km
108 elever, 11 klasser	
Hjeltnes vidaregåande skule	24.4 km
66 elever, 5 klasser	

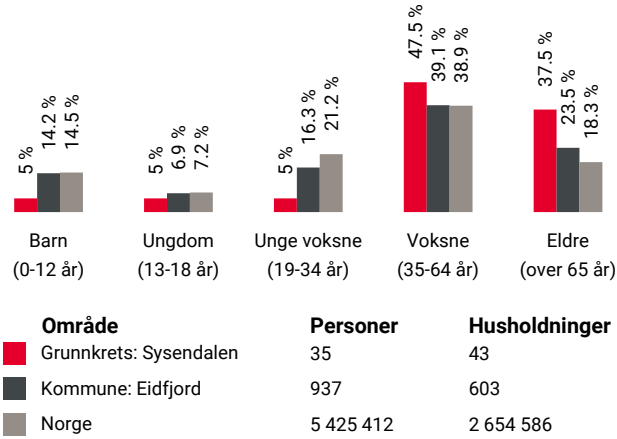
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

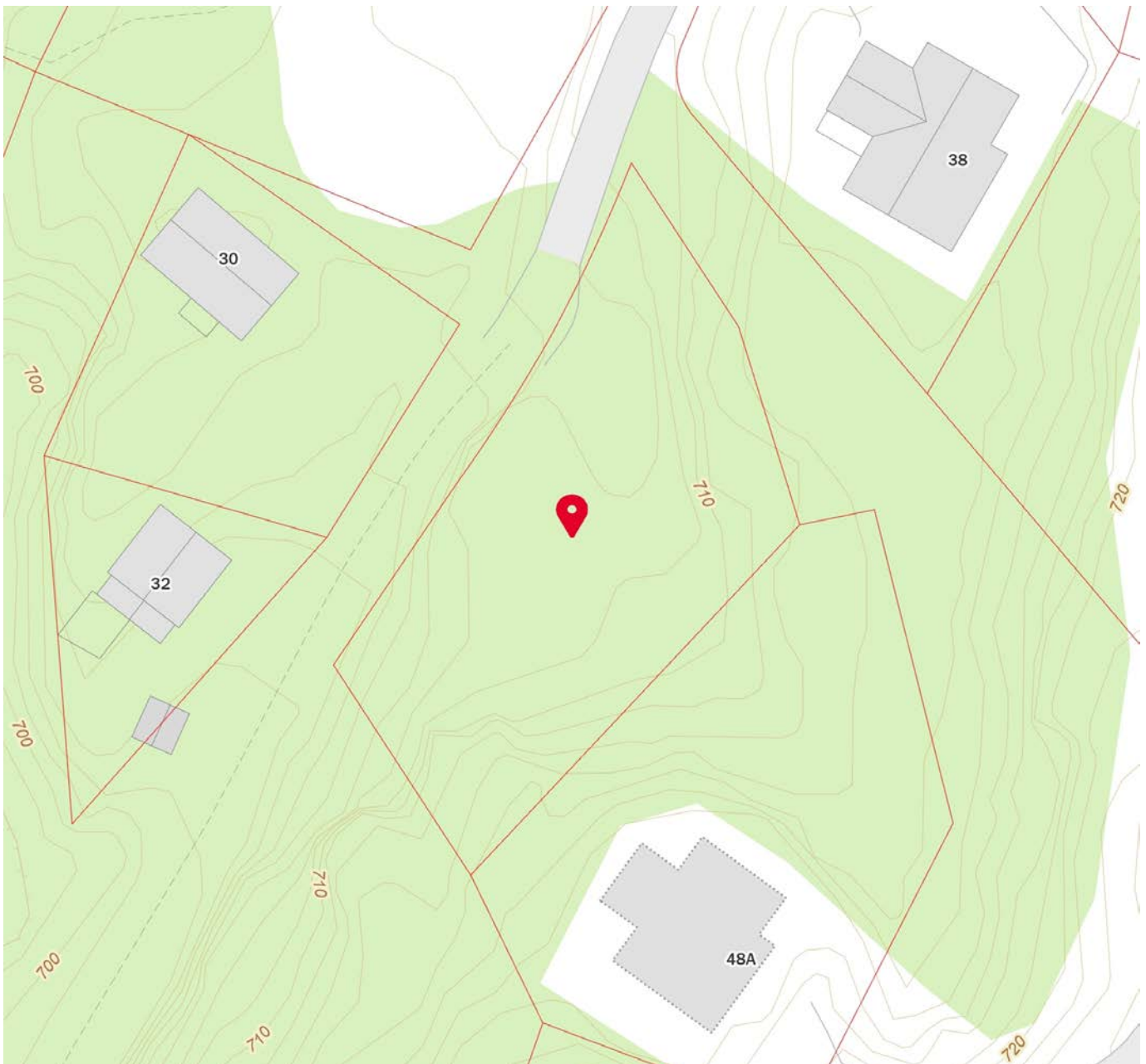
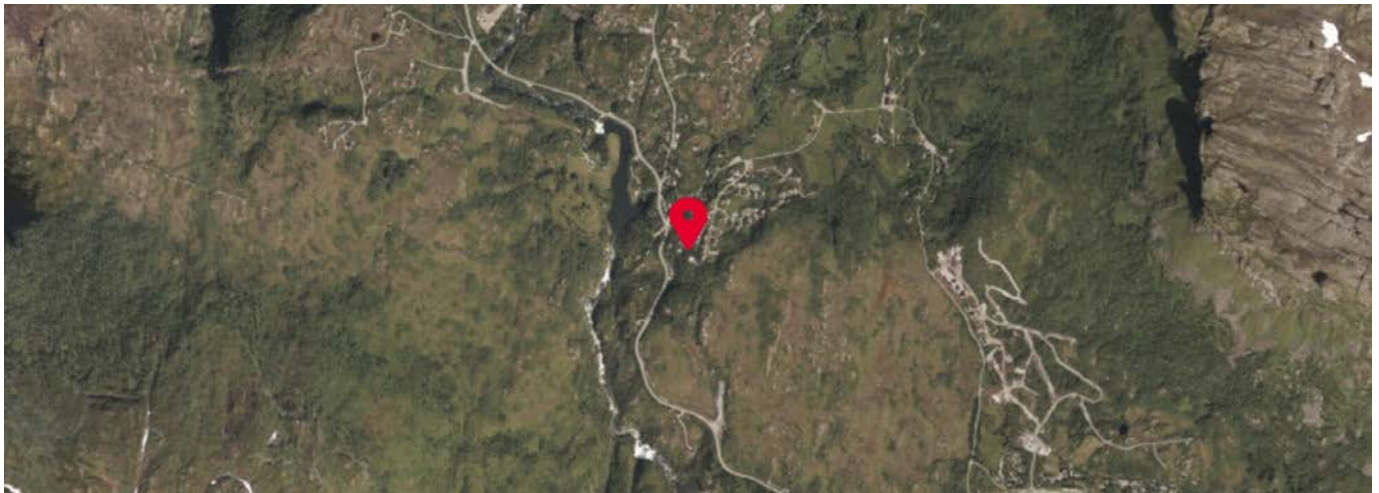
		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	23%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%

Aldersfordeling



Dagligvare

Maurset Landhandel	3 min 🚶
Søndagsåpent	4.2 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tomt 12 Solbakken
5785 VØRINGSFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre