

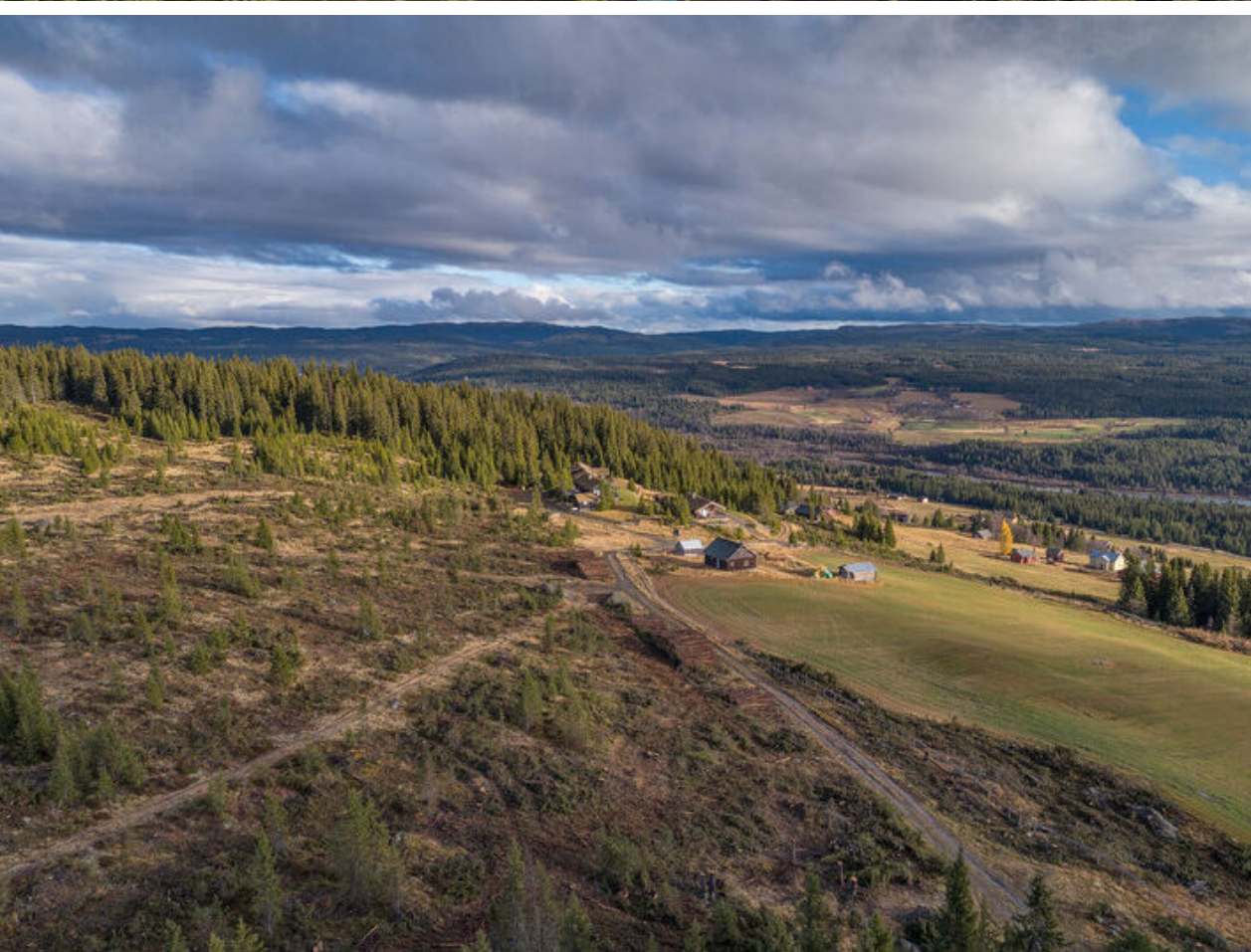


aktiv.



Solrike hyttetomter
i nydelig turområde!

Velkommen til
Brattstølen
Panorama!





Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Mobil 99 73 42 64

Email linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: Fra kr.
600 000,- + omk.

Omkostninger: Fra kr. 180 642,-

Totalt inkl. Fra kr. 780 642,-

omkostninger:

Selger: Henrik Hyseth

Eiendomstype: Hyttetomt

Eierform: Selveier

Tomteareal: Fra 993 m²
- ca. 1 500 m²

Gnr./bnr.: 79/6

Tomtetype: Eiet tomt

Oppdragsnr.: 17219002



Velkommen til vakre, varierte Valdres!

Hva er vel mer folkekjært og fylt med tradisjoner enn den norske fjellhytta?

Dit du reiser for å nyte den klare, friske fjellufta, den vakre naturen, knitringen fra peisflommene, lyden av stillhet og tid til å gjøre ingenting.

I vakre, varierte Valdres har vi alt! Fra ville fjell i vest til skogkledde åser i øst. Vidstrakte vidder, spennende turstier og milevis med oppkjørte skiløyper. I denne herlige naturen ligger hytter av alle slag, noe som gjør at alle kan finne sitt drømmested nettopp her.

Valdres Eiendomskontor har formidlet eiendommer i over 40 år, og som et av Valdres største eiendomskontor har vi stor glede av å kunne bidra til at enda flere får oppfylt sin store hyttedrøm.

Når vi nå har gleden av å presentere disse flotte hyttetomtene er det kanskje nettopp din hyttedrøm som kan gå i oppfyllelse.

Velkommen til visning!

Velkommen til Brattstølen Panorama i Tisleidalen,
"Go'biten av Valdres"!



Tomtene ligger åpent og solrikt med fin utsikt utover Tisleidalen og mot Skogshorn, ca. 930 moh.



Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	7
Beskrivelse av eiendommen	10
Offentlige forhold	17
Prisantydning inkl. omkostninger	17
Øvrige kjøpsforhold	18
Info fra kommunen	22
Grunnbok gnr. 76 bnr. 6	33
Grunnbok gnr. 76 bnr. 64	35
Nabolagsprofil	37
Løsøre og tilbehør	42
Boligkjøperforsikring	44
Forbrukerinformasjon om budgiving	47
Budskjema	48



Høystandardtomter i vakker natur!

BELIGGENHET

Brattstølen Panorama er et hyggelig hyttefelt med 12 høystandardtomter. Området ligger åpent og solrikt til ca. 920 moh med vid utsikt utover Tisleidalen. Tomtene er lett tilgjengelige året rundt, og ligger i et område med spredt hytte- og stølsbebyggelse.

Nær Brattstølen Panorama er det nydelig turterreng med milevis av flotte skiløyper, det er stølsveier og stier for syklist i alle aldre og det er kort vei til elva Tisleia hvor ørreten ofte biter. Det er også mulighet for fiske i flere fjellvann, og etter å ha plukket spannet fullt med bær, kan en gjerne avslutte turen

med et friskt bad.

Tisleidalen er også et eldorado for alle syklist. Her kan en sykle innover de mange stølsveiene i området og besøke støler som fortsatt er i drift. Nord-Europas største aktive støslag ligger i området Tisleidalen - Vaset, og en tur langs



Tomtene ligger åpent og fritt, lett tilgjengelig hele året med skiløypetrasseen passerede i forkant.

Tisleivegen/Panoramavegen kan gi mange vakre naturopplevelser, spennende møter med dyr, og mulighet til å oppleve aktiv stølsdrift. På Langestølen er det sesongåpen butikk og kafé, som er et koselig sted å svinge innom. Det kan også være gøy å besøke Tisleidalen sitt flotte anlegg for terreng- og stisykling. Dette ligger nær Merket, og har fire løyper i ulike lengder og vanskelighetsgrader. Sykkelturer her vil garantert gi mange utfordringer og mye moro for både liten og stor.

Tisleidalen Løypelag sørger hver vinter for et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Nærmeste løype finner en rett ved tomtegrensen, og løypene

går i fint og variert terreng som passer for både store og små. Ta gjerne turen til Gribbe (1.057 moh), rundt Haugsetfjellet (1.152 moh), eller opp på Nystølvar den (1.296 moh) som er områdets høyeste fjell. Løypene henger også sammen med andre løypenett, så her er mulighetene mange!

Om en ønsker alpint er det fint å kjøre seg en tur til Valdres Alpinsenter i Aurdal, til Bualie Skisenter eller kanskje til Hemsedal? For den golfinteresserte er det ca. 17 km til Vestringsbygda, som har en av Norges finest beliggende golfbaner.

Fra hyttefeltet er ca. 2 km til Joker Fjellbu, som har et rikt og

spennende vareutvalg med flere gode produkter fra lokale leverandører. Butikken kan også tilby apotekvarer, tipping, verktøy, litt bekledning, leker og spill til barna, utstyr til hund og katt mm. Dusjrom og vaskemaskin står til disposisjon, og har en behov for å fylle vannkanner kan dette også gjøres her.

I Tisleidalen finner en også kirke og hotell, og mellom Bjørkestølen Camping og Vasetdansens Camping kan en følge "Kjærlighetsstien", som er en trivelig skogsti langs elva. Ved Joker Fjellbu er det busstopp med flere daglige avganger mellom Fagernes og Gol. Bussene korresponderer med annen offentlig transport, busser og tog til både

øst- og vestlandet. Avstand til Leira er ca. 17 km og til Gol ca. 36 km.

Vi håper du har lyst til å besøke Brattstølen Panorama, og samtidig oppleve litt av hva Tisleidalen, "Go'bitten av Valdres" har å tilby!

Adkomst
Fra Oslo kan en følge E18 til Sandvika, og E16 videre i retning Fagernes.

Når en kommer til Leira tar en av mot Gol og kjører ca. 16 km til Tisleidalen.

Fortsett forbi Joker Fjellbu Land og ta første vei opp til høyre skiltet "Tisleivegen".

Fortsett ca. 1,3 km og ta opp til høyre. Følg veien ca. 600 m og tomtefeltet ligger på høyre side merket "Aktiv - til salgs!"

God tur!

Om en kommer fra Hallingdal er det ca. 30 km fra Gol til avkjøringen "Tisleivegen".



Brattstølen Panorama ligger i et nydelig turterreng med milevis av flotte skiløyper, stølsveier og stier for syklisten i alle aldre, og kort vei til elva Tisleia hvor ørreten ofte biter.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype
Eiet tomt.

Tomteareal
Tomtene er i størrelse: 993 m² til ca. 1.500 m².

Tomt nr. 3: Ca. 1.100 m²
Tomt nr. 4: Ca. 1.100 m²
Tomt nr. 5: Ca. 1.100 m²
Tomt nr. 6: Ca. 1.500 m²

Tomt nr. 7: Ca. 1.000 m²
Tomt nr. 8: Ca. 1.200 m²
Tomt nr. 11: Ca. 1.000 m²
Tomt nr. 12: 993 m²

Tomt nr. 12 er oppmålt, og har gnr. 79 bnr. 64.

De øvrige tomtene vil bli utskilt fra gnr. 79 bnr. 6.

Det tas forbehold om at avvik i areal og grenser vil kunne forekomme ved oppmåling. Eventuelle avvik aksepteres av kjøper.

Kostnader i forbindelse med fradeling og oppmåling er inkludert i kjøpesummen.

Bebyggelse
Ubebygde hyttetomter .

Byggemåte og standard
Tomt nr. 1-11, som skal skille ut fra gnr. 76 bnr. 6 omfattes av reuleringsplan for Brattstølen hyttegren 2 .

lhht. utdrag fra

reguleringsbestemmelser gjelder følgende for fritidsbebyggelse.
1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende
1. I områdene for regulert til fritidsbolig skal det oppføres hytter for privat bruk.
2. I byggeområder for fritidsbebyggelse er tillatt BYA 186 m2 pr. enhet/tomt, hvorav 36 m² skal brukes til parkering. Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke være over 40 m².
3. Det tillates maksimalt 3

bygninger pr. tomt. Bygningene skal legges i tunform der dette er mulig. Uthus/anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel. Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:
A: En bygning
B: To bygninger, frittstående hytte og uthus/anneks
C: Tre bygninger, hytte, uthus og anneks.
4. Bygningene bør ha rektangulær grunnflate. Det skal være saltak og møneretning skal følge

lengderetningen på hytta. Møneretningen skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terreng omkring. Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Taket skal tekkes med torv eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys. 5. Mønehøyde skal maks være 5,7 meter fra planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyde på synlig grunnmur skal være maks 1,0 meter over eksisterende terreng. 6. Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig

Område har spredt hytte- og stølsbebyggelse.





bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjon skal bevares, slik at tomte har naturpreg.

7. Det er ikke tillatt med gjerde ut over 500 m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr. Gjerde skal ikke hindre fri ferdsel, gamle reksleveger eller beitebruk. Flaggstenger og synlige antenner tillates ikke oppført.

Vi viser til vedlagte reguleringsbestemmelser for utfyllende informasjon.

Tomt nr. 12, som allerede er oppmalt og har gnr. 79 bnr. 64, ligger innunder arealdelen til Kommuneplanen 2014-2024, vedtatt 11.09.14.

Planen følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Vei
Helårsvei.

Det er opparbeidet vei til tomtefeltet.

Kjøper bekoster selv opparbeidelse av evt. stikkvei og parkering på egen tomt.

Parkering
Det skal på hver tomt avsettes 36 m² til parkering. Uthus/garasje kan ikke være større enn 40 m².

Vann/avløp
Felles vann- og avløpssystem.

Pliktig tilkoblingsavgift kr. 150. 000,- innbetales sammen med kjøpesum.

Det skal etableres felles anlegg for borebrønn/grunnvann.

Utbygger sørger for vanntilgang til tomtegrense, mens det vil være

kjøpers ansvar å etablere vann fra tomtegrense til egen hytte.

Det er planlagt felles renseanlegg for tomtene.

Arbeidet med å etablere vann- og avløpsanlegg er påbegynt.

Anleggsarbeidet vil likevel kun etableres i sommerhalvåret, pga frost.

Kostnadene med vedlikehold av fellesledningene fra hovedledningen deles forholdsmessig mellom brukerne. Stikkledninger fra tomtegrense til den enkelte hytte vil være vedkommende tomteeiers eneansvar.

Kjøper aksepterer at det legges ledninger over tomtene.

Det er pliktig tilkobling til felles vann- og avløpsanlegg.



En liten kjøretur unna finner en Skogshorn. Ett populært turmål sommer som vinter.



Strøm

Anleggsbidrag for strøm fram til tomtegrense er betalt av selger. Anleggsbidrag for graving, rør og kabel videre til hyttevegg betales av kjøper i forbindelse med påkobling.

Dette er en kostnad på ca. kr. 15 000,-. Dette avhenger av lengde fra tomtegrense og inn til hytte.



Dette kan fort bli familens nye drømmested på fjellet!



Godt å vite...

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Offentlige/kommunale avgifter

Vil tilkomme ved bebyggelse av tomtene.

Renovasjon.
Feie-/tilsynsavgift.
Eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Andel vedlikehold vann-/avløpsanlegg. Estimert årlig kostnad for drift og vedlikehold er ca. 20.000,- pr. 2022.

Vedlikehold og brøyting av vei.

Frivillig løypeavgift.
Vi oppfordrer alle til å delta for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

I tillegg kommer kostander til strøm og forsikring.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og

bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Vann/avløp:

Eier av tomt er forpliktet til å betale sin andel av vedlikeholds-kostnadene for bruk av felles vann- og avløpsanlegg. Andelen skal ikke tilsvare mer enn 1/10 av total årlig kostnad.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Tomtene vil bli utskilt fra gnr. 79 bnr. 6, med unntak av tomt nr. 12, som har gnr. 79 bnr. 64. Nord-Aurdal kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på gnr. 79 bnr. 6:

- Dagbok nr. 900897, tinglyst 03.05.1884 Utskifting
- Dagbok nr. 902017, tinglyst 01.02.1939 Utskifting
- Dagbok nr. 5135, tinglyst 08.11.1985 Rett til utskilt tomt (Bestemmelse om rett til å få uskilt tomt. Rettighetshaver: Kjørlien Bjørg og Bakken Margit)

- Dagbok nr. 1854, tinglyst 07.05.1991 **

Prioritetsbestemmelse

- Dagbok nr. 21.01.2015 Jordskifte. Sak nr. 0510-2013-0007 - Krav om sammenslåing.

- Dagbok nr. 685648, tinglyst 24.04.2018 Jordskifte.

Jordskiftesak 15-199557RFA-JFAG Ulnes og Svennes sameiger

Gnr. 79 bnr. 64 er fri for heftelser.

Dersom det er ubetalte kommunale avgifter har kommunen legalpant i eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Hyttetomtene 1-11 ligger innunder Reguleringsbestemmelser for Brattstølen Hyttegrend 2, vedtatt 21.12.2017.

Hyttetomt nr. 12, som allerede er oppmålt og har gnr. 79 bnr. 64, ligger innunder arealdelen til Kommuneplanen 2014-2024, vedtatt 11.09.14.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

Fra kr. 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
15 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 600 000,-))
11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
30 642,- (Omkostninger totalt)

I tillegg kommer:
150 000,- (Pliktiig tilkoblingsavgift vann/avløp)

780 642,- (Totalpris inkl. omkostninger og pliktig tilkoblingsavgift vann/avløp)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Som næringsdrivende har ikke selger anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i

honorar for Boligkjøperforsikring.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Lov om hvitvasking

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.

Vilkår ved salg

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må

være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter.

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, 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Finansiering

Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Tilrettelegging kr. 9.900,- oppgjør og tinglysing kr. 5.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 860,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 14.900,- samt provisjon kr. 32.900,- for tomt nr. 1, kr. 34.900,- pr. tomt for 2, 3, 4 osv. Dette dekkes av selger.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 18.01.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

Informasjon om meglerforetaket

Valdres Eiendomskontor AS
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes
Organisasjonsnummer: 979870167

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler
MNEF
Tlf: 99 73 42 64
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Tinglysing av hjemmel



Vi håper du har lyst til å besøke Brattstølen Panorama, og samtidig oppleve litt av hva Tisleidalen har å tilby! Velkommen!







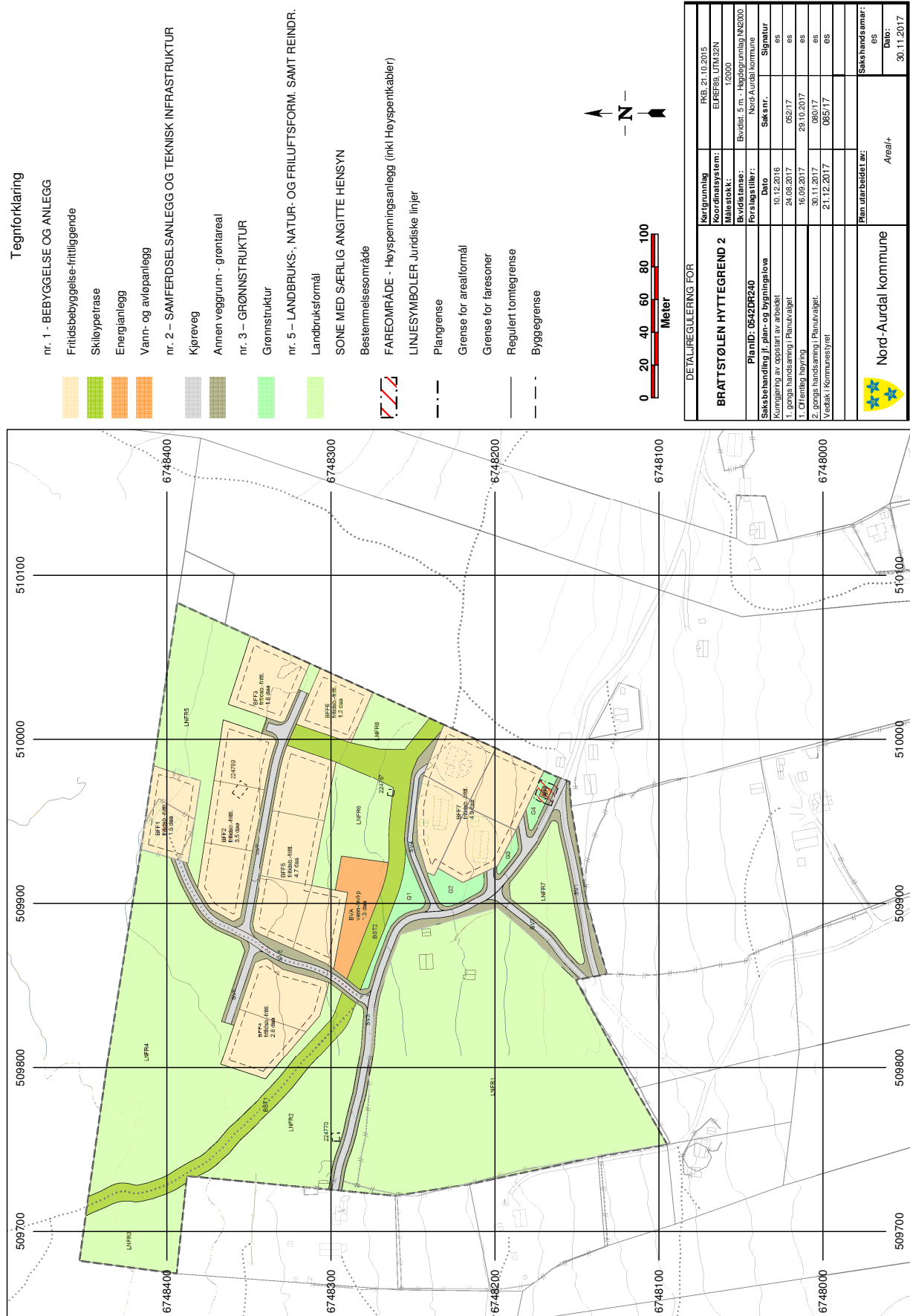
Prisliste for Brattstølen Panorama

Tomt nr.	Areal ca. m²	Pris kr.	Tilkobling vann/avløp kr.	Pris inkl. vann/avløp
3	1.100 m²	840.000,-	150.000,-	990.000,-
4	1.100 m²	840.000,-	150.000,-	990.000,-
5	1.100 m²	840.000,-	150.000,-	990.000,-
6	1.500 m²	840.000,-	150.000,-	990.000,-
7	1.000 m²	1.500.000,-	150.000,-	1.650.000,-
8	1.200 m²	840.000,-	150.000,-	990.000,-
11	1.000 m²	840.000,-	150.000,-	990.000,-
12	993 m²	600.000,-	150.000,-	750.000,-

* I tillegg kommer omkostninger i forbindelse med tinglysning av skjøtte, samt evt boligkjøperforsikring.

Pr. 18.01.2022





REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRATTSTØLEN HYTTEGREND 2

Revidert i planutvalget 30.11.2017 Vedtatt i kommunestyret 21.12.2017

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene, jfr. plan- og bygningsloven jfr. plan- og bygningslovens § 12:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12.5. ledd nr 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
- Skiløypetrasé (BST)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Energianlegg (BE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg (SV)
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur(PBL2008 §12-5 NR.3)

- Grønnstruktur (G)

Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 §12-5 NR.5)

- Landbruksformål (LNFR)

0 FELLESBESTEMMELSER

0.1 Rekkefølgebestemmelser

Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Krav vedrørende vann- og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for området. Ved søknad om utslippstillatelse skal VA-plan dat. 27.3.2017 legges til grunn, men i samråd med VA-konsulent skal etterpuleringsanlegget flyttes nedenfor vegen som går fram til 79/15, og etableres inne på område LNFR1. Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, må renseanlegget i BVA og nevnte etterpuleringsanlegg være ferdig opparbeidet/ anlagt.

Ved et eventuelt framtidig felles vann- og avløpsnett i nærheten av planområdet, kan kommunen kreve alle ny hytter (BFF2-6 samt BFF8) tilknyttet dette nettet. Eksisterende hytter kan også kreves tilknyttet et slikt nett dersom de har innlagt vann eller de skal utvides eller ombygges vesentlig.

Krav vedrørende veger

Før det kan gis brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, skal veier være ferdig opparbeidet. Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.

0.2 Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF 1-8 skal det sendes inn situasjonsplan for byggetomt/ eiendom. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som planlegges på den enkelte tomt
- Maks BYA.
- Maks bruksareal – T-BRA.
- Nødvendige profiler.
- Avkjørsel, veger og parkeringsplasser.

Reguleringsbestemmelser for Brattstølen

- Eksisterende terreng som skal bevares.
- Eksisterende og eventuelt ny vegetasjon
- Eventuelt tomtegrense

Teknisk plan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF2-6 samt BFF8 skal det foreligge godkjent Teknisk plan. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Bebyggelse
- Avkjørsler, veger og plasser
- Vann og avløpsledninger – avløpsanlegg
- Renovasjonsløsning
- Lokalisering av transformatorboks og el-kabler, fibernettkabler og annet nødvendig kabelnett som skal legges i bakken
- Håndtering av overvann – takvann, overflatevann og dreneringsvann.

0.3 Tekniske bygg

Det er, innenfor alle formålsområder, tillatt å oppføre høydebasseng og små, tekniske bygg for å betjene reguleringsplanområdet. Tomt for disse av tilstrekkelig størrelse kan tillates fradelt. Ved oppføring av tekniske bygg skal det tas samme hensyn til vegetasjon, terrengformer etc. som ved oppføring av øvrig bygningsmasse.

0.4 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

0.5 Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon. Ved behandling av byggemelding skal planutvalget påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse. Byggene kan oppføres i laft eller reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med villmarkspanel eller tømmermannspanel. Fargene skal være mørke og matte naturfarger. Byggeskikkrettlederen for Nord-Aurdal kommune skal gjelde.

0.6 Miljøforhold

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2012 kapittel 4: Retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

Lokal overvannshåndtering

Overvannshåndteringen innenfor området skal baseres på lokale løsninger, som skal gå fram av Teknisk plan.

Avløpsforhold

Avløp fra hyttene skal føres til godkjent avløpssystem.

Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler.

Reguleringsbestemmelser for Brattstølen

0.7 Kulturminner

Kjente kulturminner

De berørte kulturminnene, id (224767, 224769, 224770) som er markert som Bestemmelsesområde i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Varsling

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Generelt for byggeområder

Grad av utnytting

I de enkelte byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med øvre grense for tomteutnyttelse som angitt i bestemmelsene for de enkelte områdene.

Utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha mørke og matte farger. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

Terrengbehandling

Nødvendige inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som skjerm mellom utbyggingsområdene og mot tilstøtende arealer.

1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende

1. I områdene for regulert til fritidsbolig skal det oppføres hytter for privat bruk.
2. I byggeområder for fritidsbebyggelse er tillatt BYA 186 m² pr. enhet/tomt, hvorav 36 m² skal brukes til parkering. Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke være over 40 m².
3. Det tillates maksimalt 3 bygninger pr. tomt. Bygningene skal legges i tunform der dette er mulig. Uthus/anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

A: En bygning

B: To bygninger, frittstående hytte og uthus/anneks

C: Tre bygninger, hytte, uthus og anneks.

4. Bygningene bør ha rektangulær grunnflate. Det skal være saltak og møneretning skal følge lengderetningen på hytta. Møneretningen skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terreng omkring. Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Taket skal tekkes med torv eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys.
5. Mønehøyde skal maks være 5,7 meter fra planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyde på synlig grunnmur skal være maks 1,0 meter over eksisterende terreng.
6. Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjon skal bevares, slik at tomte har naturpreg.
7. Det er ikke tillatt med gjerde ut over 500 m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr. Gjerde skal ikke hindre fri ferdsel, gamle reksleveger eller beitebruk. Flaggstenger og synlige antenner tillates ikke oppført.

1.3 Skiløypetrasé

Det kan anlegges skiløype/turveg i traseer som vist på plankartet.

Vegetasjon langs sti/skiløype skal bare fjernes som ledd i tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon. Terrenginngrep er bare tillatt når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots.

Reguleringsbestemmelser for Brattstølen

1.4 Vann og avløpsanlegg

Område skal benyttes til kjemisk/biologisk renseanlegg med etterpolering i stedlige masser. I området kan det føres opp nødvendig anlegg for rensing, drift og vedlikehold.

1.5 Energianlegg (trafo)

Område BE omfatter område for energianlegg – trafostasjon, innenfor planområdet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg

1. Veger skal opparbeides med inntil 4 meters bredde. Eventuelle møteplasser kan etableres innenfor områder regulert til veg / annen veggrunn – grøntareal. Parkering er ikke tillatt langs vegene.
2. Atkomstveger er regulert som privat veg. Hjemmelshaver av grunnen vegen er lagt på er eier av veggrunnen, men hytteeierne skal ha vegrett fram til sin respektive hytte/tomt.
3. Brukerne av vegene er forpliktet til å ta sin del i kostnader med utbygging, drift og vedlikehold av vegnettet.

2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet er avsatt til nødvendig sideareal og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt areal til annen terrengtilpasning langs vegen. Skjæringer og fyllinger skal sås til. Grøfter og skråninger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget. Vegetasjon skal holdes nede slik at det ikke hindrer sikt langs vegen og i kryssområdene.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

Innenfor området avsatt til grønnstruktur, skal det ikke oppføres bebyggelse eller annet bygningsmessig hinder for allmenn ferdsel. Enkle tiltak som fremmer bruk av området som grønnstruktur kan tillates. Områdene skal for øvrig ha naturkarakter.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFOMRÅDER

4.1 Landbruksformål

Jord- og skoglovens bestemmelser skal fortsatt gjelde i områder regulert til landbruksformål.

Skogen skal skjøttes med hovedvekt på stedstilpasset flerbrukshensyn.

Det kan i områder reguler til Landbruksformål anlegges borebrønn for drikkevann i området i henhold til drikkevannsforskriften.

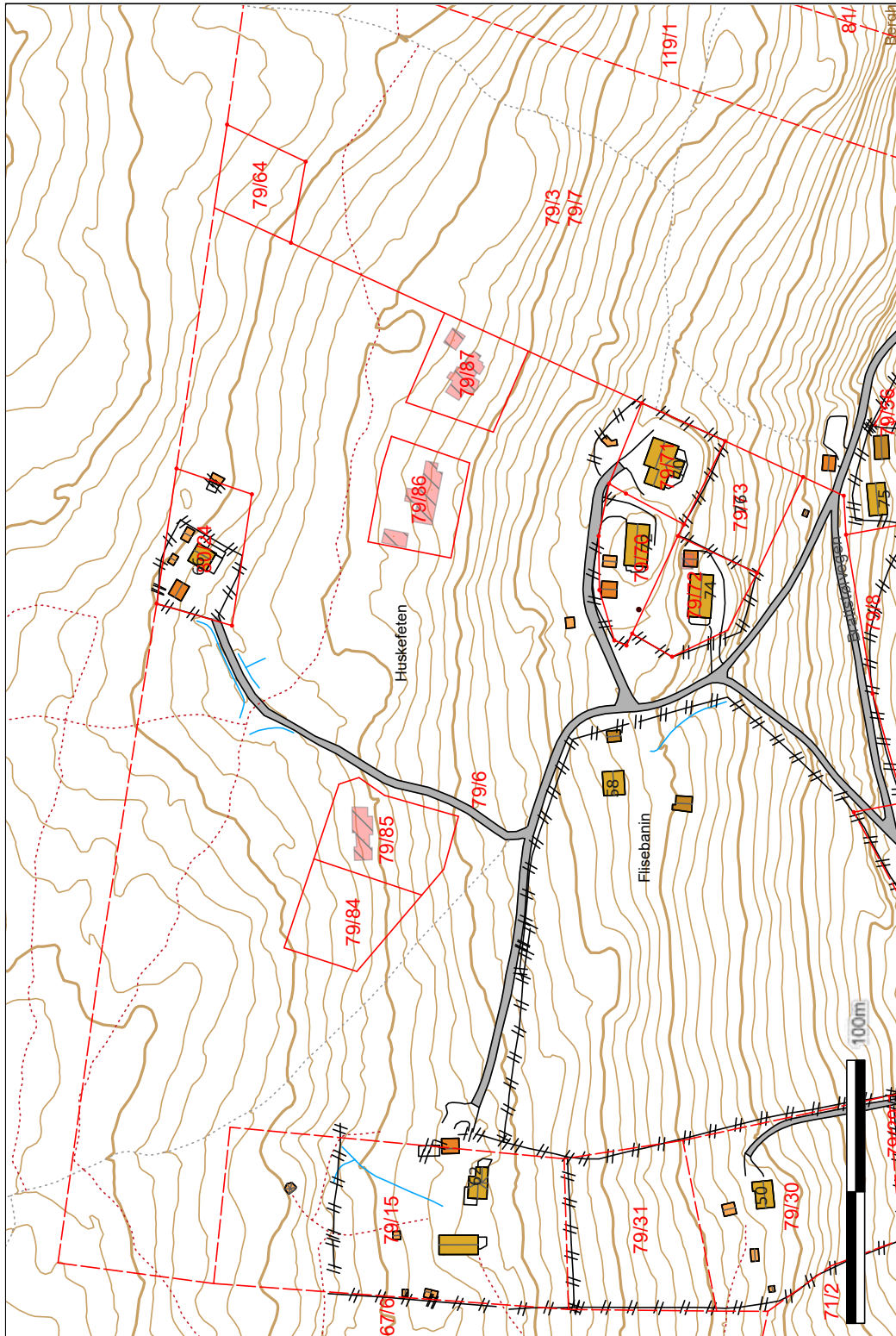
5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5.1 Faresone – høyspenningsanlegg

H370_2 er fareområde rundt formålsfelt for energianlegg/trafo, med avstand på 5 m. Evt. tiltak i faresonen skal avklares med netteier.

12/7/21, 10:32 AM

Utskrift



Journal ID: 17/9186

Nord-Aurdal kommune Utvalgssak

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.	Saksbehandler
Planutvalget	24.08.2017	052/17	STEEIR
Planutvalget	30.11.2017	080/17	STEEIR
Kommunestyret	21.12.2017	085/17	STEEIR

Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrennd 2

Vedlegg:	Dok.dato	Tittel	Dok.ID
14.08.2017	03	Planbeskrivelse-Brattstølen2	174386
14.08.2017	04	ROS-analyse Brattstølen2	174387
14.08.2017	05	V/A plan Brattstølen2	174388
16.11.2017	240-ks-2	Plankart	180377
16.11.2017	240-ks-3	planbestemmelser	180378
23.11.2017	240-ks-2	Plankart-NAK	180718
04.09.2017	Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrennd 2 - merknader/innsigelser		175561
24.10.2017	Høringssvar vedrørende Brattstølen hyttegrennd 2		178539
06.11.2017	Høringssvar - Brattstølen hyttegrennd 2 - Angående søknad om utslipp fra nytt renseanlegg		179470

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	07.12.2016	Areal+ AS	Oppstart planarbeid - Brattstølen hyttegrennd 2
2	I	14.12.2016	NVE	Varsel om oppstart av planarbeid - Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrennd 2
3	I	03.01.2017	Svennes sameige	Merknad for Brattstølen hyttegrennd 2

4	I	10.01.2017	Oppland fylkeskommune	Oppstart planarbeid - Brattstølen hyttegrennd 2 - gnr 79 bnr 6
5	I	13.07.2017	Areal Pluss	REGULERINGSPLAN FOR BRATTSTØLEN HYTTEGRENND 2
6	U	03.08.2017	Erik Sollien	Brattstølen hyttegrennd 2
8	U	25.08.2017	Areal+	Brattstølen hyttegrennd 2
9	I	03.09.2017	Torgrim Skiaker	Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrennd 2 - merknader/innsigelser
10	U	15.09.2017	postmottak@finop.no.; firmapost-ost@vegvesen.no.; ro@nve.no.; post@valdresenergi.no.; post@vkr.no;	Forslag til detaljregulering Brattstølen hyttegrennd 2 (PlanID 0542DR240)
11	U	15.09.2017	planhamar@statkart.no;	PlanID 0542DR240 og 0542DR247
13	I	25.09.2017	Statens vegvesen Region øst	Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrennd 2 i Nord-Aurdal kommune - Høringsmerknad
14	I	28.09.2017	Valdres kommunale renovasjon	Svarbrev angående Brattstølen hyttegrennd 2
15	I	29.09.2017	Valdres Energi	Uttale til detaljregulering Brattstølen hyttegrennd 2 (PlanID 0542DR240)
16	I	18.10.2017	Tisleidalen Løypelag	Brattstølen hyttegrennd 2
18	I	20.10.2017	Oppland fylkeskommune	Forslag til detaljregulering Brattstølen hyttegrennd 2 Offentlig ettersyn, uttalelse
17	I	23.10.2017	Tor Bråten	Høringssvar vedrørende Brattstølen hyttegrennd 2
19	I	30.10.2017	NVE	NVEs svar - Høring - Forslag til detaljregulering Brattstølen hyttegrennd 2
20	I	31.10.2017	Fylkesmannen i Oppland	Reguleringsplan Brattstølen hyttegrennd 2 - Høring
22	U	16.11.2017	Henrik Hyseth (anne.b@hotmail.no)	Brattstølen hyttegrennd 2

Saksopplysninger:

Dette planforslaget er en utvidelse av en eldre reguleringsplan vedtatt 29.3.2007. Planområdet ligger øverst og lengst vest på Brattstølen i Tisleidalen. Forslaget viser en utvidelse fra 5 til 17 fritidsleiligheter. Utvidelsen er i hovedsak i samsvar med vedtatt kommuneplan. De nye hyttene er forutsatt tilknyttet lokalt felles VA-anlegg, det er utarbeidet forslag til VA-plan og det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser som sikrer at nye hytter blir tilknyttet slikt fellesanlegg. Det er regulert inn område for renseanlegg med etterpolering i stedlige masser.

For nærmere beskrivelse av planen vises det til forslag til plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhets-analyse og VA-plan som alle følger vedlagt.

Det vurderes ikke å være grunnlag for å kreve vurdering etter KU-forskriften og det er da heller ikke utarbeidet planprogram.

Ved varslings om oppstart kom det inn 7 innspill til planarbeidet, jfr. planbeskrivelsen der sammendrag av innspillene og plankonsulentens vurdering av disse er innarbeidet. For nærmere beskrivelse av prosess og plan vises det til vedlagte pdf-filer.

Vurdering:

Administrasjonen viser til at det her er utarbeidet et grundig og godt dokumentert planforslag som i hovedsak samsvarer godt med kommuneplanens arealdel. Etter rådmannens vurdering synes planforslaget i rimelig grad å ta hensyn til de innkomne innspillene. I forhold til kommuneplanen er byggeområdet er trukket ca. 30 meter nordover, men dette vurderes å være en god løsning fordi de nye byttene trekkes vekk fra det bratteste området og inn på det noe flattere området lenger nord. Videre gir endringen plass for etablert skiløype og areal for rensseanlegg og etterpolering.

Rådmannen anbefaler følgende endringer i planforslaget:

- I gjeldende plan er det vist et område for skilleik og akebakke som er tatt ut i den nye planen. Rådmannen anbefaler at dette innarbeides i den nye planen i området sør for snuhamner på SV7. Ved å snu snuhamneren mot nord og å «sjele» litt areal fra BFF5 og -6 kan en få en fullgod løsning for en skilleik/akebakke her.
- Det anbefales også å ta ut BFF8 da dette byggeområdet ikke kan sies å være i samsvar med kommuneplanen. Terrenget er forholdsvis bratt, det er kjøreveger på alle sider og det ligger ugunstig til i forhold til både tidligere planlagt og ny VA-løsning.
- Rådmannen ser heller ikke behov for å bygge atkomstveg SV6 helt fram til tomtegrensa.
- Det foreslås i tillegg at første setning i pkt. 1.2.5 endres til:
Mønehøyden skal maks være 5,7 meter fra planert gjennomsnittsnivå eller 5,2 meter fra ferdig fundament.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til mottatte plandokumenter samt VA-plan og rådmannens vurdering.

Utvalget ber tiltakshaver/plankonsulent om å endre planforslaget, som beskrevet i vurderings-avsnittet. Utvalget gir samtidig administrasjonen fullmakt til å legge planen, med vedlegg, ut til offentlig ettersyn så snart den er oppdatert, jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-10.

24.08.2017 Planutvalget

Saksframlegger: Tor Erling Sæthre

PU-052/17 Vedtak, enstemmig (8 stemmer):

Planutvalget viser til mottatte plandokumenter samt VA-plan og rådmannens vurdering.

Utvalget ber tiltakshaver/plankonsulent om å endre planforslaget, som beskrevet i vurderings-avsnittet. Utvalget gir samtidig administrasjonen fullmakt til å legge planen, med vedlegg, ut til offentlig ettersyn så snart den er oppdatert, jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-10.

Planutvalget 30.11.2017

Ny behandling

Dette planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn fra 16.9.2017 til 29.10.2017. Det er kommet inn disse merknadene til forslaget:

1. 31.10.2017 Fylkesmannen i Oppland
Viser til at utbyggingsområdene er noe justert i forhold til det som var avsatt i kommuneplanens arealdel. Endringen berører ingen nasjonale eller vesentlig regionale interesser innenfor Fylkesmannens ansvarsområde og kommunens vurdering og konklusjon tas til etterretning. Har ikke andre vesentlige merknader.
2. 20.10.2017 Oppland fylkeskommune, Kulturarv
Kulturarv enheten gjennomførte den 30.9.2016 en arkeologisk registrering i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Innenfor planområdet ble det registrert tre automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen finner etter en samlet vurdering at reguleringsforslaget kan godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse av de tre kullgropene. Følgende tekst må tas inn i reguleringsplanens Fellesbestemmelser:

De berørte kulturminnene, id (224767, 224769, 224770) som er markert som Bestemmelsesområde i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Dispensasjon fra den automatiske fredningen forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i planbestemmelsene. Fylkeskommunen har ikke øvrige merknader til planforslaget.

3. 25.09.2017 Statens vegvesen Region øst
Har ingen merknader til planforslaget.
4. 30.10.2017 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
NVE har ikke ressurser til å vurdere alle planer som kommer inn, og har derfor valgt ikke å vurdere denne. Legger ved skjema for å sjekke deres ansvarsområder.

Etter rådmannens vurdering vil utbygging etter denne reguleringsplanen ikke berøre NVEs ansvarsområde i vesentlig grad.

5. 29.09.2017 ValdresEnergi
Viser til at eksisterende netstasjon i området også kan forsyne de nye tomtene. Har ingen andre merknader.
6. 28.09.2017 Valdres Kommunale Renovasjon IKS (VKR)
VKR har containere for restavfall ca. en km fra hyttefeltet ved Tislevegen, videre er det miljøpunkt for utvidet sortering ved avkjøring fra Golsvegen. Viser til at begge punktene ligger sentralt i forhold til butikken m.m. og har tilstrekkelig kapasitet.
7. 18.10.2017 Tisleidalen Løypelag SA
Har ingen merknader til planforslaget men forutsetter at anleggsarbeid utføres slik at det ikke er til hinder for løypekjøringa.
8. 23.10.2017 Tor Bråten
Viser til at Brattstøvegen er svært bratt, uten tilstrekkelig bærelag og at den ikke vil tåle aktiviteten som utbyggingen og økt trafikk medfører. Peker på mulig omlegging for å bedre stigningsforholdene opp fra Tislevegen, eventuelt oppgradering av arm fra Liasetvegen via Gjølma bru og Tinden eller en ny trasé fra enden av det gamle skitrekke og fram til hyttefeltet. Mener det er nødvendig med en befarings for å se på atkomstforholdene.

Konkluderer med at anleggsvirksomhet ikke må starte før Brattstølvegen er oppgradert, eventuelt lagt om.

Rådmannen mener at selv om akomsten til planområdet framstår som både bratt og med forholdsvis lav standard, så er det neppe grunnlag for å pålegge tiltakshaver en totalopprusting eller omlegging av eksisterende atkomstveger. At det nå legges til rette for nye hytter i området gjør det trolig enklere å finansiere nødvendig vedlikehold/opprusting av atkomstveiene. Dette er eksisterende og etablerte veier som de nye tomtene må skaffe seg veirett til for de kan fradelles. Det kan være aktuelt at de kjøper seg vegrett, og slik bidrar til opprusting av veiene. Disse forholdene er imidlertid av privatrettslig karakter og er ikke gjenstand for kommunal behandling.

9. 03.09.2017 Eva og Torgim Skiaker

Påpeker at de ikke har fått oversendt oppstartsvarsel. Viser til at flere av de nye hyttetomtene er plassert utenfor det avsatte området H32 i kommuneplanen. Mener tomt 3 og 4 har dårlige grunnforhold og vil være utsatt ved snøsmelting og store nedbørsmengder. Forslår at tomtene flyttes vest for akomsten til 80/24.

Viser videre til at hyttefeltet vil føre til økt trafikk i forbindelse med utbygging og bruk av de nye hyttene. Mener utbygger må sørge for utvidelse og oppgradering av atkomstvegene.

Eter rådmannens vurdering er det ikke grunnlag for å foreslå flytting av tomtene. Området består av glissen skog av lav bonitet, og dersom grunnforholdene viser seg å være vanskelige vil det være kurant å drenerer tomtene i forbindelse med etablering av planlagte VA-ledninger. Når det gjelder akomsten til planområdet vises det til vurderingen av merknad nr. 8.

10. 29.10.2017 Kjell-Arne Sæthersshagen

Peker på fare for forurensning av felles brønn ca. 30 m nedenfor Brattstølvegen i grensa mellom 79/3.7 og 79/8. Foreslår at renseanlegg og grøfter for etterpolering flyttes over vegen og inn på stølsjordet. Viser til vedtak om plassering av renseanlegg i sak 259/16.

Nevnte løsmassebrønn ligger ca. 180 meter nedenfor infiltrasjonsområdet. Rådmannen mener at selv om faren for forurensning trolig er forholdsvis liten kan det likevel være tenkelig, og for å sikre brønnen mot slik forurensning foreslås det å flytte etterpoleringsområdet til nedsiden av vegen og inn på tiltakshavers stølsjorde. Etterpoleringsgrøftene må legges så dypt at de ikke er til hinder for landbruksdriften, eventuelt kan området tilføres egnede masser dersom avstanden til fjell blir for liten. Det foreslås å endre rekkefølgebestemmelser krav vedrørende vann- og avløp slik:

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for området. Ved søknad om utslipptillatelse skal VA-plan dat. 27.3.2017 legges til grunn, men i samråd med VA-konsulent skal etterpoleringsanlegget flyttes nedenfor vegen som går fram til 79/15, og etableres inne på område LNFR1. Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, må renseanlegget i BVA og nevnte etterpoleringsanlegg være ferdig opparbeidet/ anlagt.

Vurdering:

Rådmannen mener at planforslaget med slik endring av planbestemmelsene fremstår som et grundig og godt gjennomarbeidet planforslag som bør være klart for sluttbehandling i planutvalg og kommunestyre.

Forslag til vedtak:

Kommunestyret viser til planforslag for Brattstølen Hyttegend 2, med bestemmelser sist revidert 30.11.2017, øvrige plandokumenter samt inkomne merknader og egengodkjenner detaljreguleringen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

30.11.2017 Planutvalget

PU-080/17 Vedtak, enstemmig (9 stemmer):

Kommunestyret viser til planforslag for Brattstølen Hyttegend 2, med bestemmelser sist revidert 30.11.2017, øvrige plandokumenter samt inkomne merknader og egengodkjenner detaljreguleringen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

21.12.2017 Kommunestyret

Tor Erling Sæthre orienterte om saken.

KS-085/17 Vedtak, enstemmig (25 stemmer):

Kommunestyret viser til planforslag for Brattstølen Hyttegend 2, med bestemmelser sist revidert 30.11.2017, øvrige plandokumenter samt inkomne merknader og egengodkjenner detaljreguleringen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

.....

17-21-9002 Brattstølen Panorama - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken
Kommune: 3451 NORD-AURDAL
Grunneiendom: Gnr: 79 Bnr: 6

NORKART
04.01.2022 kl. 15:17
04.01.2022 kl. 15:17

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1985/5134-1/21

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 0
KJØPER: Hysæth Henrik
Fnr: 300666
Gjelder denne registerenheten med flere

Andel i realsameie

2018/685648-3/200

2018/1666080-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
KNR: 3451 GNR: 9002 BNR: 20 9/10000

Urådigheter

2018/1666080-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som
vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten
sin grunnbokskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før
eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på
grunnbokskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette
servitutter eldre enn festekontrakten.

1884/900897-1/21

UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
03.05.1884

1939/902017-1/21

UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
01.02.1939

1985/5135-2/21

RETT TIL UTSKILT TOMT
BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT
RETTIGHETSHAVER: KJØRLIEN BJØRG OG BAKKEN MARGIT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

https://external.webmgler.no/norkarteiendomsdata/viewer/7762026?id_konsem=195&te... 04.01.2022

1991/1854-2/21
07.05.1991

** PRIORITETSBESTEMMELSE
PRIORITET VERKET
TIL FORDEL FOR LÅN, INVESTERINGSLÅN OG TILSKOTT SOM TIL EN
HVER TID ER ELLER VIL BLI TATT OPP I STATENS LANDBRUKSBANK

2015/57605-1/200

21.01.2015
JORDSKIFTE
Sak nr 0510-2013-0007 - krav om sammenslåing.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/685648-4/200

24.04.2018 21:00
JORDSKIFTE
Jordskifte sak 15-199557/FA-JFAG Ulness og Svennes sameier
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1666080-1/200

16.12.2018 21:00
PANTEEDOKUMENT
BELØP: NOK 6.000.000
PANTHAVER: EIENDOMSMEGLER 1
Org.nr: 982082161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1666080-2/200

10.12.2018 21:00
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: EIENDOMSMEGLER 1
Org.nr: 982082161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3034236-1/200

16.09.2020 21:00
PANTEEDOKUMENT
BELØP: NOK 8.000.000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
Org.nr: 937889631
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1852/900005-1/21

16.04.1852
REGISTERING AV GRUNN
DENNE Matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 2

1925/900151-1/21

26.11.1925
REGISTERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE Matrikkelenhet: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 15

2007/808033-1/200

09.10.2007
REGISTERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE Matrikkelenhet: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 70

2007/808034-1/200

09.10.2007
REGISTERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE Matrikkelenhet: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 71

2008/54114-1/200

21.01.2008
REGISTERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE Matrikkelenhet: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 72

2008/54126-1/200

21.01.2008
REGISTERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE Matrikkelenhet: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 73

2020/1043087-1/200

01.01.2020 00:00
OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING

2020/3328455-1/200

13.11.2020 21:00
REGISTERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE Matrikkelenhet: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 84

2020/3328461-1/200

13.11.2020 21:00
REGISTERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE Matrikkelenhet: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 85

https://external.webmgler.no/norkarteiendomsdata/viewer/7762026?id_konsem=195&te... 04.01.2022

Grunnboksrapport

2020/3328462-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
13.11.2020 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 86

2020/3328465-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
13.11.2020 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr: 3451 Gnr: 79 Bnr: 87

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '09102019.1' © Norkart AS

17-21-9002 Brattstølen Panorama - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettstiftelser i fast eiendom	
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken	
Kommune: 3451 NORD-AURDAL	NORKART
Grunneiendom: Gnr: 79 Bnr: 64	Data uthentet: 04.01.2022 kl. 15:18
	Oppdatert per: 04.01.2022 kl. 15:17

Grunnboksinformasjon

HJEMMELOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1393404-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
11.10.2018 21:00 Vedtlegg: NOK 250.000
Kjøper:Hyseth Henrik
Bnr: 300666.

Urådigheter

2018/1666080-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2018/1666080-1/200
10.12.2018 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 6.000.000
PANTHAVER:EIENDOMSMEGLER 1
Org.nr: 982082161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1666080-2/200

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
10.12.2018 21:00
RETTHETSHAVER:EIENDOMSMEGLER 1
Org.nr: 982082161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3034236-1/200
16.09.2020 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 8.000.000
PANTHAVER:SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
Org.nr: 937889631
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1989/2444-1/21 REGISTRERING AV GRUNN
09.06.1989 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3451 Gnr:79 Bnr:3
2020/1655064-1/200 OMNØYERUNG VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE ETENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



Brattstølvegen 58

Høyde over havet

920 m



Offentlig transport

Fjellbu	4 min
Linje 139, 304	2.3 km
Bjørkestølen	4 min
Linje 139, 304	2.4 km

Avstand til byer

Fagernes	25 min
Gjøvik	1 t 35 min
Oslo	2 t 48 min

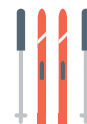
Ladepunkt for el-bil

Pardisvegen 16	5 min
Rema 1000 Leira	20 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 27 m
- 522 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Golsfjellet Alpinsenter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Heia Merket	9 min
Fagernes Gjestegård Bowling	24 min
Fagernes kulturhus (kino, bibliotek)	25 min
Valdres Folkemuseum	27 min

Sport

Vestringsbygda idrettsanlegg	18 min
Ballspill, fotball	15.3 km
Leirali gymsal	21 min
Aktivitetshall	18 km
Valdres Treningssenter	25 min

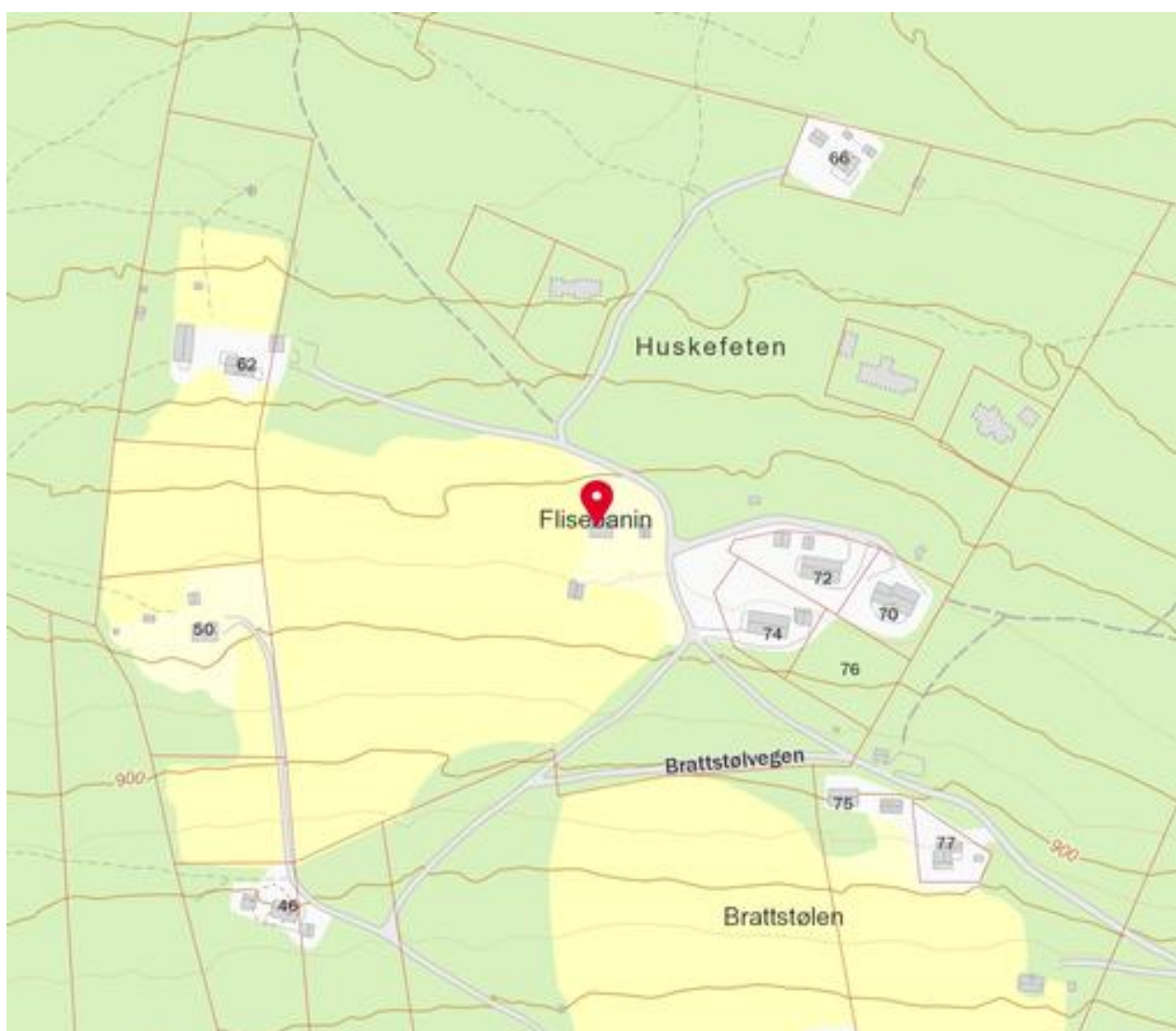
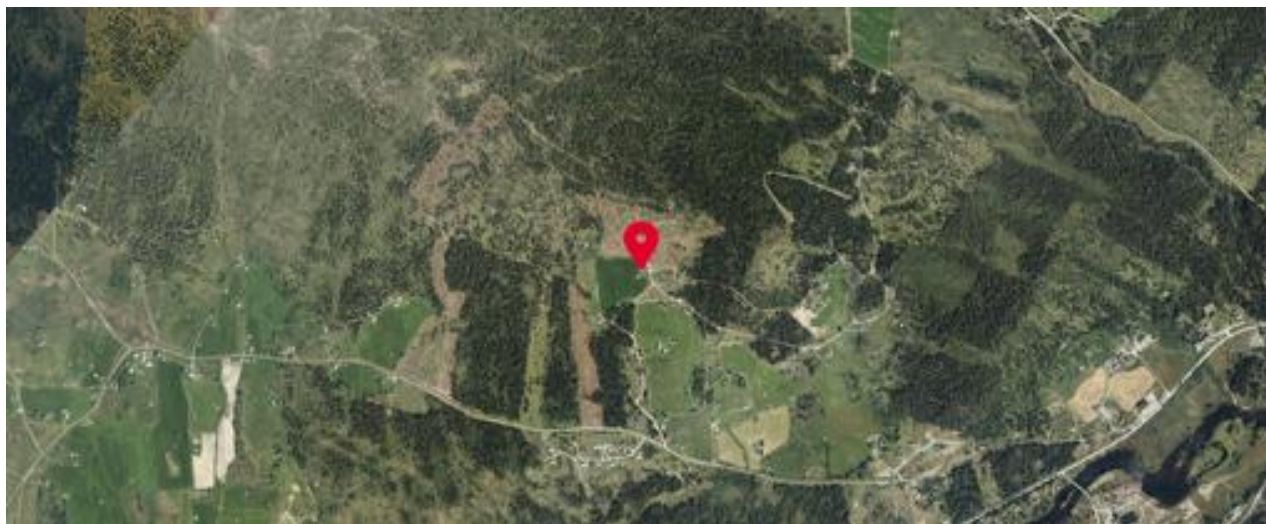
Dagligvare

Joker Fjellbu	4 min
Rema 1000 Leira	21 min
PostNord	18 km

Varer/Tjenester

AMFI Valdres	20 min
--------------	--------

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Vi gjør oppmerksom på
at løypekartet ikke er
helt oppdatert.
Se skisporet.no for
løyper, og status på
oppkjøring av disse.



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
3000 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
3000 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:

Kr 11 500

PLUSSEKOSTER kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSSEKOSTER

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUSSEKOSTER gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSSEKOSTER kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSSEKOSTER.

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.



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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 endres avhendingsloven på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig får vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kunne forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som ble gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven får også en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kunne forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Det stilles i dag ingen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skal inneholde og hvordan den skal se ut. Dette betyr at tilstandsrapportene som leveres ved salg varierer i innhold og kvalitet. I ny forskrift stilles en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent. Opplysningene i tilstandsrapporten skal



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven får nå en ny regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det vil fremgå av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven vil også få en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå utvides, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:
Brattstølen Panorama, 2923 Tisleidalen
Gnr. 79, bnr. 6 i Nord-Aurdal kommune

Oppdragsnummer:
17219002

Meglerforetak: Valdres Eiendomskontor AS
Saksbehandler: Linn Hamre

Telefon: 61 36 66 33
E-post: linn.hamre@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 18.01.2022

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)

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



Aktiv Eiendomsmegling er en av landets største meglerkjeder. Kjeden er i vekst og består nå av ca. 80 kontorer landet over. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, verdivurderinger, prosjektmegling og næringsmegling.

Vårt mål er å vinne sammen og skape vinn-vinn for både selger og kjøper. Det må til om vi skal ha Norges mest fornøyde kunder.

aktiv.
Tar deg videre