

An aerial photograph showing a small cluster of wooden cabins with moss-covered roofs situated in a lush green valley. The cabins are surrounded by a mix of deciduous and coniferous trees. In the background, a large, calm lake stretches across the middle ground, with dense forests lining its shores. Beyond the lake, rolling hills and mountains are visible under a clear blue sky with light clouds. The overall scene depicts a peaceful, natural setting ideal for a cabin retreat.

aktiv.

Velkommen til Binnhøvdvegen på Aurdalsåsen!

**Hyttetomt med fin beliggenhet i  
vakker natur, ca. 930 moh.  
Helårsvei. Mulighet for strøm.**



Eiendomsmegler

## Fredric Bachér

**Mobil** 478 14 975

**E-post** fredric.bacher@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes. TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinfomasjon

**Prisant.:** Kr 425 000,-  
**Omkostn.:** Kr 11 970,-  
**Total ink omk.:** Kr 436 970,-  
**Selger:** Kirsten Cathrine Blom

**Eiend.type:** Hyttetomt  
**Eierform:** Eiet  
**Tomtstr.:** 1803 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** 91/307  
**Oppdragsnr.:** 1201230130

# Klar, frisk fjellluft, solrike dager og fin utsikt!

Klar, frisk fjellluft, solrike dager og fin utsikt! Om du velger å bygge drømmehytta di på denne tomta kan du få nettopp det.

"Binnehaug" som eiendommen heter, ligger i Gråndalen/Kvitingen hytteområde på Aurdalsåsen. Den ligger ca. 930 moh, ikke så langt fra Svartetjernet og Binnhovdsknatten. Tomta ligger åpent, solvendt og fint til på en høyde i terrenget med utsikt utover området. Det er strøm og vei i tomtegrensen, men det er ikke noen form for vann eller avløpssystem. Eiendommen har grei adkomst med sommer og vintervei helt frem.

Aurdalsåsen er et populært hytteområde i stadig vekst, og kjøreavstanden fra Oslo og omegn er om lag 2,5 time. Den ligger i et område med gode solforhold, og er et fint utgangspunkt for turer sommer som vinter. Valdres Alpinsenter ligger ca. 4,4 km unna.



# Innhold

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....   | 2  |
| Om eiendommen .....       | 4  |
| Bilder .....              | 14 |
| Kommunalinformasjon ..... | 19 |
| Andre vedlegg .....       | 50 |
| Grunnbok .....            | 52 |
| Budskjema .....           | 60 |

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1803 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Koselig eiet naturtomt bevokst med gress, lyng, småbjørk og grantrær.

Det er strøm og vei i tomtegrensen, men det er ikke noen form for vann eller avløpssystem.

Eiendommen har grei adkomst med sommer og vintervei helt frem.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Griug opplyser følgende på e-post pr. 05.07.2023:

Griug foretar ingen fyllestgjørende prosjektering av strømforsyning før det foreligger en konkret bestilling. Følgene prisantydning er å betrakte som en skisse av hva det kan koste å framføre strøm til eiendommen, inkl. materiell, arbeid og gravekostnader.

Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr. 60 000,-.

Prisantydningen er gitt med forbehold om nødvendige tillatelser, endringer i retningslinjer, lover, forskrifter og endringer av anleggsløsning/kostnader innen anleggsstart.

Ved bestilling vil Griug beregne anleggsbidrag for framføring av strøm, jf. kontrollforskriften §17-5. Dette kan avvike vesentlig fra prisantydning oppgitt over.

Se vedlagt dokument i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### Beliggenhet

Klar, frisk fjelluft, solrike dager og fin utsikt! Om du velger å bygge drømmehytta di på denne tomta kan du få nettopp det.

"Binnehaug" som eiendommen heter, ligger i Gråndalen/Kvitingen hytteområde på Aurdalsåsen. Den ligger ca. 930 moh, ikke så langt fra Svartetjernet og Binnhovdsknatten. Tomta ligger åpent, solvendt og fint til på en høyde i terrenget med utsikt utover området.

Aurdalsåsen er et populært hytteområde i stadig vekst, og kjøreavstanden fra Oslo og omegn er om lag 2,5 time.

Hyttetomta ligger inn forbi Damtjern og Aurdal Fjellkirke, i et område med spredt hyttebebyggelse og er et fint utgangspunkt for turer sommer som vinter.

Turmulighetene er mange uansett årstid, og nærmeste skiløype finner en ca. 150 m fra eiendommen. For den som liker alpint er det om lag 4,4 km til Valdres Alpinsenter.

På Aurdalsåsen er det mange små fjellvann, bl.a. vakre Damtjern. I flere av vannene er det mulig å prøve fiskelykken sommer som vinter. En vakker vinterdag med pilking på tykk og sikker is kan være en ny og fin naturopplevelse! Terrenget på Aurdalsåsen er flott til fot- og sykkelturner, og det finnes merkede stier opp til flere fjelltopper og varder. Binnhovdsknatten 1.165 moh og Bjørgovarden 1.138 moh er vakre turmål sommer som vinter. Det samme er Fjellenden 1.145 moh, som er en familievennlig tur med bademuligheter ved Fræningen.

Vinterstid kan Aurdalsåsen by på et omfattende løypenett som strekker seg helt til Beitostølen og over til Etnedal. Her er det løyper som passer for både store og små, og en tur til Smørlifjell og Kruk kan anbefales. I flere år har det populære turrennet "Valdresmarsjen" vært arrangert med stor deltagelse. Rennet har gått fra Beitostølen til Danebu, en strekning på 65 km. I disse flotte løypene kan en oppleve skiglede i vakker natur.

Valdres alpinsenter er et flott anlegg med 5 heiser og 14 løyper/ nedfarter. Skianlegget er hyggelig og oversiktlig og passer for hele familien - selv for den krevende alpinist. Anlegget har skiskole, skiutleie og kafé. Her er det flotte bakker på solsida og nye bakker "på skyggesida", noe som gir en enda lenger sesong og enda mer skiglede!

Ønsker en å nyte et måltid utenom det vanlige kan en besøke Danebu Kongsgård. Her finner en et historisk hotell som selv sier at de "legger sin sjel i å servere matretter som bringer naturen og villmarken rundt Danebu Kongsgaard inn på kjøkkenet og inn i spisesalen." Fjellparkstua i Aurdal Fjellpark er også et hyggelig sted å svinge innom. Her kan en nyte en kopp med ekte varm sjokolade, nybakte kanelboller og lunsjretter hver dag i høysesong. Fjellparkstua er også populær for vennelag og uformelle arrangement.

Aurdalsåsen har også sin egen kirke. Aurdal Fjellkirke ligger ikke så langt fra Damtjern. Her holdes det flere gudstjenester gjennom året, også i julen og påsken.

Til Aurdal med søndagsåpen butikk er det ca. 6,4 km. Her finner en også bensinstasjon, servering, kirke mm. Fra Aurdal er det flere daglige bussavganger Oslo/ Øst/Vest mm. Til kommunesenteret Fagernes med butikker, servering og flere aktivitetstilbud er det ca. 19 km.

For den som er glad i golf, ligger en av Norges fineste golfbaner nede ved Aurdalsfjorden. Banen ble åpnet i 2003 og ligger i meget vakkert terreng med varierte utfordringer og flere hull ute på små øyer.

Besøk gjerne nettsiden:

[www.aurdal.no](http://www.aurdal.no) hvor du finner mer informasjon om Aurdalsåsen og bl.a. Valdres Alpinsenter, Aurdal og Kruk løypelag, Danebu Kongsgaard og Aurdal Fjellpark.

### **Adkomst**

Fra Oslo kan en kjøre til Sandvika og følge E16 videre til Aurdal sentrum. Ta av til høyre mot Aurdalsåsen/Valdres Alpinsenter/Danebu, og følg veien oppover ca. 4 km til automatbom. (20 kr/30 kr.).

Fortsett 1,6 km og hold rett fram / venstre inn på Fetjasetvegen. Følg denne 1,1 km og ta til venstre inn på Binnhøvdvegen. Kjør ca. 420 m, og tomten ligger nå på høyre side. Den er merket med Aktiv "Til salgs"-skilt.

Velkommen!

### **Bebyggelsen**

Ubebygd hyttetomt.

### **Diverse**

Selger forbeholder seg retten til å ta ned noen trær på tomten frem til tomten er solgt.

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.

# Økonomi

## Info kommunale avgifter

Offentlige/kommunale avgifter vil tilkomme når tomta blir bebygd.

## Info formuesverdi

Formuesverdi for tomten er oppgitt til å være kr. 14.261,- for inntektsåret 2021.

## Tilbud lånefinansiering

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

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 307 i Nord-Aurdal kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3451/91/307:

28.09.1989 - Dokumentnr: 4424 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:91 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 1115632 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:91 Bnr:307

## Vei, vann og avløp

Det er strøm og vei i tomtegrensen, men det er ikke noen form for vann eller avløpssystem.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder Kommuneplan, vedtatt 11.09.2014. Se vedlegg i salgsoppgave.

Viser til punkt 1.3 Fritidsbustader:

Nye fritidsbustader i områda H1-H34, h1-h26 og h29 skal vera frittliggende fritidsbustader. Område h27 og h28 er reservert for ei meir konsentrert utbygging i form av leilegheitsbygg, rekkebygg eller tilsvarande. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

På kvar hyttetomt kan det etablerast ei hytteeining. Ei hytteeining er definert som hovudhytte med to uthus/anneks/garasje. Dei inntil tre bygningane skal plasserast i tunformasjon så nær kvarandre at dei ikkje seinare kan delast frå som eigne einingar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

Alle nye tomter for fritidsbustader skal ha køyreveg for bil. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3. §§ 27-1, 2.-4. ledd (tilknytingsplikt vatn) og 27-2, 2.-4. ledd (tilknytingsplikt avløp) gjeld for nye og eksisterande fritidsbustadar. Heimel: Pbl § 30-6.

Nye uthus/anneks/garasje kan vera maksimalt 40 m<sup>2</sup>. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

VA-plan for Aurdalsåsen frå 2004 skal leggest til grunn ved vurderinga av vatn- og avløpsøysingar på Aurdalsåsen (jf. avgrensinga av satsingsområdet 03.02.11).

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Selger har søkt rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig. Rammetillatelse for oppføring av tiltak er gitt med følgende vilkår:

- Tiltaket må plasseres slik som vist på situasjonsplan datert/godkjent 05.03.2025.
- Byggearbeidet må utføres etter gjeldende tekniske forskrifter og bestemmelsene i gjeldende arealplan.
- Takstige/stigetrinn for sikker adkomst til pipe over tak, må monteres.
- Røykvarsler(e) og brannslukningsapparat må være på plass før bygget tas i bruk.
- Alle nye rom for varig opphold skal sikres mot radon jf. teknisk forskrift (TEK17) § 13-5.
- Vannforsyning må skje fra godkjent drikkevannskilde.
- Det må foreligge utslippstillatelse før det legges inn vann i bygg på eiendommen, eller bygget må kobles til kommunalt VA-nett.
- Avfall må leveres til godkjent mottak.
- Det må foreligge godkjent igangsettingstillatelse, med tilhørende dokumentasjon før det startes på arbeiden.
- Før bygget tas i bruk må midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligge. Ved

anmodning om brukstillatelse/ferdigattest, må oppdatert gjennomføringsplan vedlegges. (Ansvarlig søkers ansvar).

Kommunen har også satt vilkår om følgende:

"Er det ikke søkt om igangsettingstillatelser senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller denne tillatelsen bort.

Godkjente saksdokumenter må foreligge/være tilgjengelige på byggeplassen."

Tillatelsen ble gitt 28.04.2025.

Kopi av vedtak om rammetillatelse ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar 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.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtagelse.

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

425 000,- (Prisantydning)

### **Omkostninger:**

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
10 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 425 000,00))

11 970,- (Omkostninger totalt)

436 970,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 11 970,-

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen.

### **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](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglers vederlag**

Tilrettelegging kr. 11.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.665,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 9.900,- samt provisjon 3,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Oppdragsanvarlig**

Fredric Bachér

Eiendomsmegler

fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

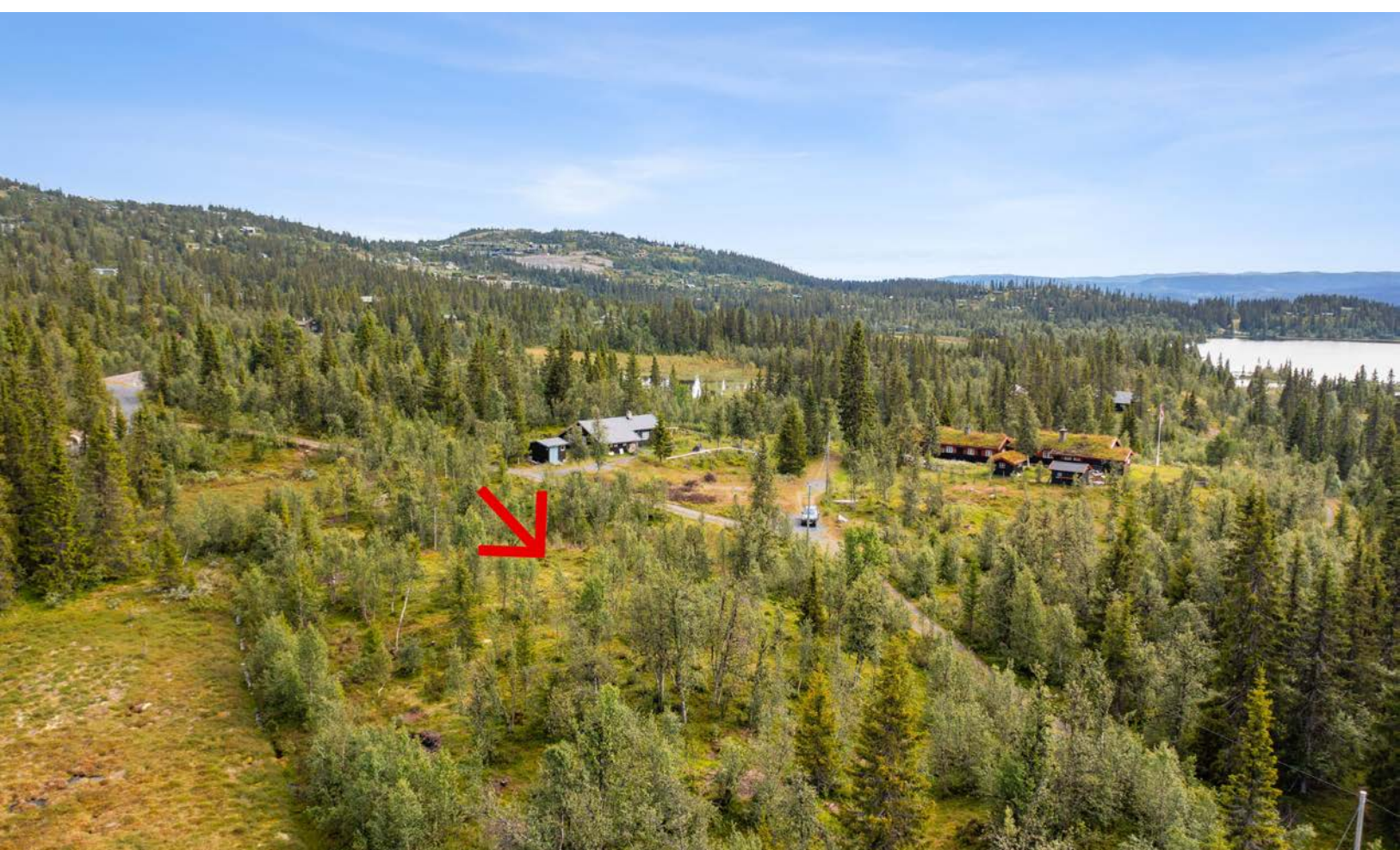
Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**

21.08.2023









# Vedlegg



Nord-Aurdal kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

| Kommune                    | Gnr    | Bnr                     | Fnr           | Snr              | Type         | Bruksnavn                                          | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|----------------------------|--------|-------------------------|---------------|------------------|--------------|----------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|------------|
| 3451 - Nord-Aurdal kommune | 91     | 307                     | 0             | 0                | Grunneiendom | BINNEHAUG                                          | Ja       | 1803,9         | 1805          | 1-Målebrev |
| Etablert dato              | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk   | Representasjonspunkt                               |          |                |               |            |
| 02.05.1991                 | Nei    | Nei                     | Nei           |                  |              | Nord: 6758032.17 Øst: 522906.03 System: EPSG:25832 |          |                |               |            |

### FORRETNINGER

| Forretningstype            | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |
|----------------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------|----------------|--------------|
| Omnummerering              | 01.01.2020      | 01.01.2020           |              |          | 91/307         | 0            |
| Kart- og delingsforretning |                 |                      |              | Avgiver  | 91/44          | -1805        |
|                            |                 |                      |              | Mottaker | 91/307         | 1805         |

### BYGNINGER

| Byggningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|-----------------|--------------|---------------|----------------|-------------|-------------|--------------|
|-----------------|--------------|---------------|----------------|-------------|-------------|--------------|

### ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|----------|-----------|---------|----------------|----------------------|---------------------|---------|
|----------|-----------|---------|----------------|----------------------|---------------------|---------|

### KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn    | Referanser             | Kommentarer |
|------------------|------------------------|-------------|
| F-Fritidseiendom | J-Journalnummer: 39.89 |             |

### TEIGER

| Areal  | Representasjonspunkt                                           | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|--------|----------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------------------------|
| 1803,9 | Nord: 6758032,17011548 Øst: 522906,02999848 System: EPSG:32632 | Ja        | Nei   | Nei                        |

### ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|-------|----------------------|------------|--------|
|-------|----------------------|------------|--------|

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

|  |
|--|
|  |
|--|



Nord-Aurdal kommune

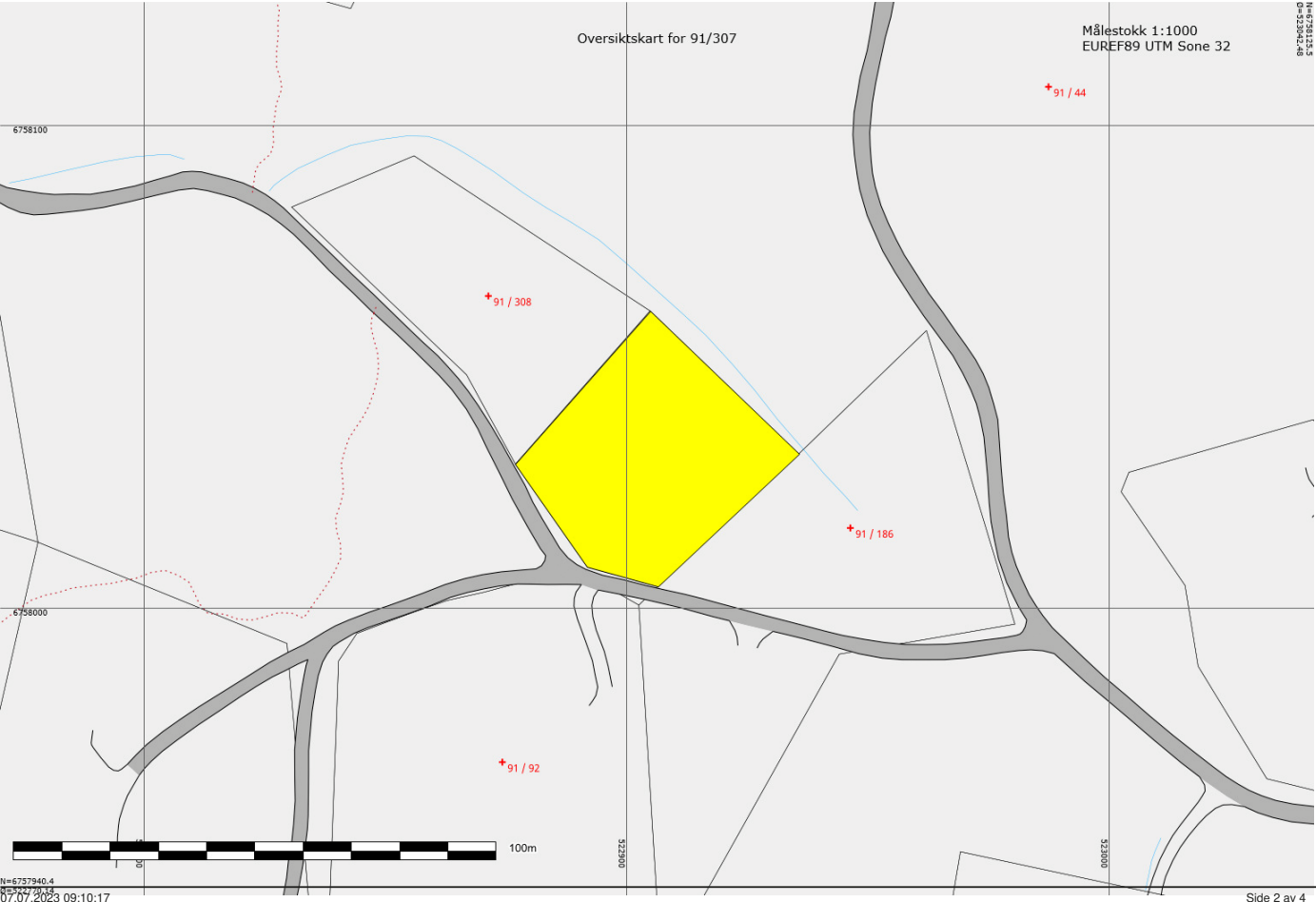
## Matrikkelkart

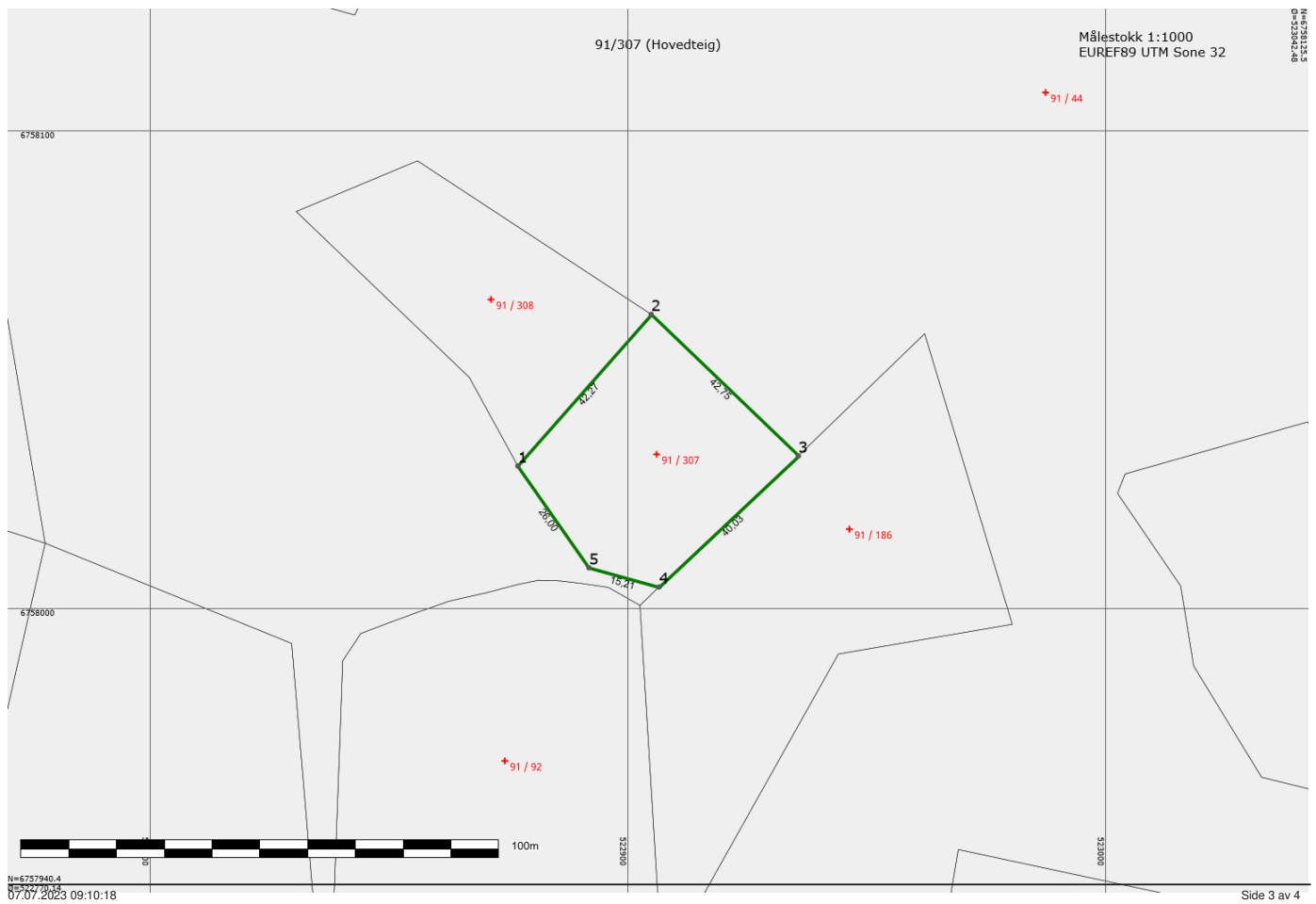
### MATRIKKELENHET

| Kommune                    | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3451 - Nord-Aurdal kommune | 91  | 307 | 0   | 0   |

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





## Areal og koordinater

Areal: 1803,90

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6758032,17 Øst: 522906,03

## Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            |           | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                                |                              |             |        |
|-------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|--------|
| Løpenr                  | Nord       | Øst       | Lengde                            | Hjelpelinjetype                | Målemetode                   | Nøyaktighet | Radius |
| 1                       | 6758029,75 | 522876,95 | Jord                              | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt               | 13          |        |
|                         |            |           | 42,27                             | Ikke hjelpelinje               |                              | 13          |        |
| 2                       | 6758061,49 | 522904,86 | Jord                              | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt               | 13          |        |
|                         |            |           | 42,75                             | Ikke hjelpelinje               |                              | 13          |        |
| 3                       | 6758031,85 | 522935,67 | Jord                              | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10          |        |
|                         |            |           | 40,03                             | Ikke hjelpelinje               |                              | 13          |        |
| 4                       | 6758004,41 | 522906,52 | Jord                              | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10          |        |
|                         |            |           | 15,21                             | Ikke hjelpelinje               |                              | 13          |        |
| 5                       | 6758008,44 | 522891,85 | Jord                              | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt               | 13          |        |
|                         |            |           | 26,00                             | Ikke hjelpelinje               |                              | 13          |        |



## Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2023

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nord-Aurdal kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 Gårdsnr.: 91 Bruksnr.: 307

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Referanse: 1201230130

| Kommuneplan vedtatt |                    |
|---------------------|--------------------|
| Dato                | 11. september 2014 |
| Planen vedlagt      | Ja                 |
|                     | LNFR               |

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ikke kjent

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

| Vedlegg   |
|-----------|
| 2 vedlegg |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## VERKNADER AV PLANEN

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i § 11-5 i plan- og bygningsloven (pbl). Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. § 11-6 i pbl.

Den formelle delen av planen er:

- Plankart, datert 21.06.2012.
- Føresegner og retningslinjer, datert 11.09.2014.

Føresegnene inneheld både **generelle** føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og **særskilte** føresegnar knytt til det enkelte arealbruksføremålet. **Juridisk bindande** føresegnar som er knytt til planen med heimel i §§ 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven er ramma inn.

Teksten utanfor innramminga er retningsgjevande, og av forklarande karakter. Dei gjev ikkje heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer politikken til kommunestyret og ønskemål for utviklinga i planperioden. Innhaldet vert lagt til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Store bokstavar B1, B2, B4, H1, H3, H4, E1, E2, E3 osv. på plankartet symboliserer nye byggeområde som er tekne inn i planen ved denne revisjonen.

Små bokstavar b1, b2, h1, h2, h3, e1, e2 osv. på plankartet symboliserer byggeområde som er godkjent tidlegare, men ikkje utbygd, og som blir vidareført ved revisjonen.

## GENERELLE FØRESEGNER

Gjeld i heile planområdet uavhengig av føremål.

1. Tidlegare vedtekne reguleringsplanar med ev. tilhøyrande dispensasjonar gjeld framfor kommuneplanen dersom planen (rpl) ikkje er i strid med denne (kpl). Ny plan går ved ev. motstrid framfor eldre plan for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen, jf. § 1-5, 2. ledd i plan- og bygningsloven.
2. Byggegrense mot E16 (A), fv 33 (B) og 51 (B) er 50 m frå midten av vegen. Byggegrensa mot fv 263 (C), 264 (C), 274 (C) og fv 204 (C) til der fv 263 startar er 30 m frå midten av vegen. Mot det resterande fylkesvegnettet i kommunen er byggegrensa 15 eller 20 m frå midten av vegen (D eller E). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
3. Avkøyringar til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyringar til offentlege vegar. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 4.
4. Alle nye bygg og tiltak skal planleggast ras- og flaumsikkert, jf. TEK 10 og NVE si retningsline 2/2011. Dette gjeld også for lokale, mindre bekkar og bekkedrag. Område med mindre skrentar på under 50 meter som ikkje blir fanga opp av [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no) må også vurderast.
5. Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektleggast at fellesområde, friområde, gangvegar/fortau og uteareal/leikeareal skal kunna brukast av alle menneske utan at det er bruk for å gjera spesielle tilpassingar eller utformingar (universell utforming). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og nr. 8.

6. Inngrep i samband med tiltak skal vera færrest muleg, minst muleg synlege og tilpassast dei viktigaste landskapstrekk og nærområdet. Det skal ikkje byggast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert oppsplitta eller det krevst store terrenginngrep.

7. §§ 9 og 12 i jordloven gjeld i alle byggeområde inntil det føreligg godkjent reguleringsplan, jf. § 2 i jordloven.

Vedr. punkt 1: Dette inneber at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av føresegnene til kommuneplanen at den eldre planen framleis skal gjelda. Dersom reguleringsføresegnene er mangelfulle m.o.t. forhold som det er gitt føresegner om i kommuneplanen, gjeld planføresegnene i kommuneplanen.

Vedr. punkt 2: Det er utarbeidd eige kart over fylkesvegnettet i kommunen (sjå vedlegg til planføresegnene), og fylkestinget vedtok funksjonsklassar (A-E i parentes i punkt 2), byggegrense og haldningsklassar i sak 85/12.

Alle enkeltsaker som omhandlar tiltak på bygningar oppført før 1850 skal sendast til Oppland fylkeskommune, kulturarveininga til uttale.

## **1. BYGG OG ANLEGG** (§11-7, 1)

### **1.1 Fellesføresegn**

1. Areal avsett til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdselanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter §§ 20-1 og 20-2 i pbl vert lov, med mindre anna er sagt under det enkelte føremålet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.

2. I kvart av utbyggingsområda skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan slik at ein kan få ei samla vurdering av arealutnyttinga der omsyn til naturmiljø, friluftsliv og estetikk vert ivareteke. Heimel: Pbl § 11-9 nr.1.

3. Byggeområde for bustader B2 (1 tomt), B5 (2-3 tomter), B10 (1 tomt) og b2 (2-3 tomter) er unnateke plankravet.

4 Byggeområde for fritidsbustader H20 (1 tomt), H21 (1 tomt) og H33 (1-2 tomter) er unnateke plankravet.

5. Tilbygg, påbygg, garasjar, uthus, ombygging (herunder riving med påfølgjande nybygging) og nybygg på eksisterande bebygde tomter for bustader og fritidsbustader er unnateke plankravet. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

6. Aktuelle kommuneplanføresegner og -retningslinjer til nye planar gjeld og ved realisering av tiltak som er unnateke plankravet. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

7. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avløp sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik

at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det nødvendig, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 4.

8. Byggeløyve blir ikkje gitt og utbygging i regulerte byggeområde kan ikkje finna stad før tilkomstvegar, vassforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning, renovasjon og ev. andre tekniske anlegg av tilfredsstillande standard er ferdigstilt, og sikra i medhald av gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 4.

9. Byggeløyve blir ikkje gitt og utbygging i byggeområda nemnt i punkt 3 og 4 kan ikkje finna stad før tilkomstvegar, vassforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning, renovasjon og ev. andre tekniske anlegg av tilfredsstillande standard er sikra i medhald av gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 4.

10. Ved tilbygg, ombygging eller andre nye tiltak eller inngrep samt ved utarbeiding av reguleringsplanar skal plassering, form og materialval tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal vanlegvis ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

11. Passivhusstandard skal vurderast for offentlege bygg som ikkje vert knytt til fjernvarmenettet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

12. Parkeringsnormer, vedlegg 4 til føresegnene, om krav til biloppstillingsplassar ved nye byggetiltak og vedtekter for frikjøp, gjeld. Heimel: Pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 28-7.

13. Skiltvedtekter, vedlegg 5 til føresegnene, gjeld. Heimel: Pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 30-3.

Ved nybygg, tilbygg, ombygging eller andre tiltak eller inngrep skal plassering, form og materialval tilpassast eksisterande bygningar.

## **1.2 Bustader (B/b)**

### *Einebustadområde*

Det bebygde arealet (BYA) på einebustadtomter skal ikkje vera større enn 30 % av tomta. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal likevel ikkje overstiga 400 m<sup>2</sup>. Der det ligg til rette for det kan det etablerast kjellar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

Føresegna gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.

Kommunen er positiv til at det vert lagt til rette for konsentrert utbygging på einebustadtomter der det ligg til rette for det.

### *Generelt*

Nye tomter i B1-B12 og b1-b10 skal vera minimum 800 m<sup>2</sup>. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

For prosjekt med 8 bustader/leilegheiter eller fleire skal minimum 50% tilretteleggast for livsløpstandard. For prosjekt med færre enn 8 bustader/leilegheiter skal det synleggjerast korleis delar av desse på sikt kan oppnå livsløpstandard.

For kvar einebustadtomt/bueining i nytt byggeområde for bustader, B1-B10 og andre tidlegare godkjente byggeområde, skal det i alle bustadområde med unntak av B2 - B5, B10 og b2, b3

avsettast min 1 da for kvar 15. tomt/bueining til leikeareal. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og ikkje vera nordvendt eller ligga i skuggen i større delar av dagen. Leikeplassane skal vera lett tilgjengelege, dvs. at dei bør plasserast sentralt i høve til flest muleg bustadar og andre grøntområde. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 5.

Ved planlegging av konsentrert bustadbygging skal det leggst til rette for sykkelparkering. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

#### *H12*

Tilsvarande areal som er vist som friareal i gjeldande reguleringsplan skal visast som friareal ved utarbeiding av ny reguleringsplan.

#### *Parkering*

Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av garasje. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

*Rekkefølgekrav* Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.

1. Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for nye bustader i reguleringsområde skal felles leike- og aktivitetsområde/utearealet/friområdet vera ferdig opparbeidd i samsvar med illustrasjonsplan.
2. Før utbygging av/frådeling i B5 skal avløpssituasjonen i området vera avklart.
3. B10 er del av eit makebytte, og dersom dette ikkje let seg gjennomføra skal B10 framleis vera jordbruksområde.

Følgjande område skal regulerast saman: b3 og B4, b4 og B6, b5 og B8

Aktuelle kommuneplanføresegner og -retningslinjer til nye planar skal leggst til grunn ved tiltak i tilknytning til eksisterande bustadtomter. Dersom ikkje dette blir lagt til grunn må det søkast om dispensasjon.

### **1.3 Fritidsbustader (H/h)**

Nye fritidsbustader i områda H1-H34, h1-h26 og h29 skal vera frittliggande fritidsbustader. Område h27 og h28 er reservert for ei meir konsentrert utbygging i form av leilegheitsbygg, rekkebygg eller tilsvarande. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

På kvar hyttetomt kan det etablerast ei hytteeining. Ei hytteeining er definert som hovudhytte med to uthus/anneks/garasje. Dei inntil tre bygningane skal plasserast i tunformasjon så nær kvarandre at dei ikkje seinare kan delast frå som egne einingar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

Alle nye tomter for fritidsbustader skal ha køyreveg for bil. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

§§ 27-1, 2.-4. ledd (tilknytingsplikt vatn) og 27-2, 2.-4. ledd (tilknytingsplikt avløp) gjeld for nye og eksisterande fritidsbustadar. Heimel: Pbl § 30-6.

Nye uthus/anneks/garasje kan vera maksimalt 40 m<sup>2</sup>. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

VA-plan for Aurdalsåsen frå 2004 skal leggst til grunn ved vurderinga av vatn- og avløpsøysingar på Aurdalsåsen (jf. avgrensinga av satsingsområdet 03.02.11).

### **Hyttetomter i satsingsområda og i H27 og H28**

Alle nye og eksisterande hytteiningar i område H1, H4, H6, H8-H11, H17-H19, H22-H30, H32, H33 og i h9-h13 + h19-27 + h29 skal regulerast med høg standard, og det er tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp (ev. krav om dette når det vert etablert). Tilknytingsplikta gjeld òg ev. utleigehytter, andre næringsbygg og ev. andre bygg i satsingsområda med innlagt vatn. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 30-6.

Det skal takast omsyn til lokaliteten av rikmyr innanfor område H4 og H8 i det vidare reguleringsplanarbeidet.

H30: Tomter som er minst 2 daa kan delast.

Det vert ikkje gjeve byggeløyve før infrastrukturen, dvs. veg, vatn- og avløpsanlegg, er sikra i medhald av dei til ei kvar tid gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer. Dette kravet vil òg bli gjort gjeldande ved vesentleg utviding, dvs. utviding med meir enn 15 m<sup>2</sup>, av eksisterande hytteiningar både med høg og låg standard.

Det bebygde arealet (BYA) på hyttetomtene skal ikkje vera større enn 15 % av netto tomt, men:

1. Bruksarealet (BRA) til hytteiningar med høg standard utanom byggeforbudsbeltet langs vassdrag skal uansett ikkje overstiga 200 m<sup>2</sup>, av dette skal min. 25 m<sup>2</sup> avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
2. Totalt bruksareal (BRA) for hytteiningar i byggeforbudsbeltet langs vassdrag og i h9 skal uansett ikkje overstiga 150 m<sup>2</sup>, av dette skal min. 25 m<sup>2</sup> avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
3. I område H28 kan fritidsbustadane ha BRA på inntil 100 m<sup>2</sup>, av dette skal min. 25 m<sup>2</sup> avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
4. Føresegnene gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.
5. Maksimal mønehøgde er 5.7 meter målt frå ferdig grunnmur eller 6.1 meter over opprinneleg terrengnivå.

### **Hyttetomter utanfor satsingsområda**

I område H2, H3, H5, H7, H12, H13, H14, H15, H16, H20, H21, H31 og i h1-h8 + h14-h18 skal alle nye hyttetomter ha anten høg eller låg standard for samtlege hyttetomter. Sjølv om eit område blir planlagt med låg standard, skal utsleppsforhold og vassituasjon vurderast i reguleringsplanprosessen, og det skal utarbeidast ein vatn- og avløpsplan som skal godkjennast av kommunen samtidig med reguleringsplanen.

1. Alle eksisterande hyttetomter, både regulerte og uregulerte, kan ha BRA på inntil 150 m<sup>2</sup>, av dette skal min. 25 m<sup>2</sup> avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
2. Maksimal mønehøgde er 5.2 meter målt frå ferdig grunnmur som kan vera maksimum 0.5 meter over opprinneleg terrengnivå.
3. Føresegnene gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.

### **Utfyllande føresegner til eksisterande byggeområde for fritidsbustader i Svennes sameige**

I byggeområda i Svennes sameige er det i planperioden lov å etablere følgjande nye tomter for fritidsbustader (i parentes): h9 (8 stk), h10 (8 stk), h11 (7 stk), h12 (7 stk) og h13 (16 stk). Det kan fortettast med til saman 36 tomter i følgjande byggeområde: h8 (8 stk), h14 (17 stk) og h15 (11 stk). Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

Det er særleg viktig å ha fokus på å avgrensa uheldige landskapsverknadar i byggeområde H22, det vil derfor bli stilt strenge krav til utforming og plassering av nye bygg her.

Følgjande område skal regulerast saman: h20 og H25, h25 og H30

Aktuelle kommuneplanføresegner og punkt i retningslinene (5 dokument) til nye planar skal leggst til grunn ved tiltak i tilknytning til eksisterande tomter for fritidsbustader. Eksisterande hyttetomter som er vist med sirkelsymbol er ei hytteeining. Dersom ikkje dette blir lagt til grunn må det søkast om dispensasjon.

#### **1.4 Fellesføresegner for Fagernes sentrum og Leira sentrum (avgrensing vist på eige kart)**

Det skal leggst til rette for parkering under bakkenivå ved vidare utbygging i Fagernes sentrum. Det bør leggst til rette for parkering under bakkenivå ved vidare utbygging Leira sentrum. Andre parkeringsløyisingar som del av bygningsmassen kan òg vurderast, t.d. parkeringsareal på tak. Heimel: Pbl § 11-9, nr. 5.

Min. BYA er 30% innanfor avgrensinga av Fagernes og Leira sentrum ved ny nærings-/forretnings- og bustadutbygging.

Leira sentrum utfyller Fagernes som regionalt handelssenter. Lagemarkene på Leira er reservert for meir arealkrevjande næring/forretning, medan dei etablerte kvartala i Fagernes sentrum vert reservert for detaljhandel.

Kravet om min. BYA gjeld ikkje eksisterande bustader. Ved riving av eksisterande bustader med påfølgjande nyoppføring, vert kravet gjort gjeldande.

**Følgjande inngår i føremålet sentrumsføremål som er brukt i delar av Fagernes og Leira sentrum:** detaljhandel, hotell- og restaurantar, bank og annan forretningsmessig tenesteyting, offentleg og privat administrasjon, kulturtilbod, parkeringsareal, torg og offentlege plassar, rekreasjon og underhaldning. Bustadar i samsvar med retningslinene for utarbeiding av reguleringsplanar (retningsline 1).

#### **1.5 Fritids/turistføremål (F/T og f/t)**

##### **Utleiehytter**

For eksisterande utleiehytter med låg standard er bruksarealet (BRA) avgrensa til 70 m<sup>2</sup> per bueining.

Område f/t1 skal ha vegtilkomst frå bustadområdet b8, medan område f/t2 skal ha vegtilkomst frå vegen som går ned til eigedom 110/61.

Maksimal mønehøgde er 5 meter målt frå ferdig grunnmur som kan vera maksimum 0.5 meter over gjennomsnittleg planert terrengnivå. Bruksarealet (BRA) til kvar utleiehytte skal ikkje overstiga 100 m<sup>2</sup>.

Ft2

Området skal berre brukast til døgnoppstillingsplass.

Ev. muleg luktproblematikk frå reinseanlegget må vurderast grundigare og ev. nødvendige tiltak vurderast og settast i verk for å hindra luktproblem.

For å sikra allmenn ferdsel og ta vare på strandsona skal det avsettast ei 10m brei grønstruktursone nærast Aurdalsfjorden.

### **1.6 Råstoffutvinning (R/r)**

Område r1, r2, r5 og R1-R6 er unnateke kravet om reguleringsplan, men det skal lagast ein etterbruksplan som skal gjera greie for landskapsmessig rehabilitering og etterbruk av områda. Planen skal godkjennast av kommunen. Maks. årleg uttak i områda er avgrensa til 500 m<sup>3</sup> grus. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

Før r3 kan utvidast må det utarbeidast reguleringsplan med driftsplan.

Dersom R1-R6 skal utvidast, eller det blir snakk om kommersiell drift, så vil det bli stilt krav om reguleringsplan. Arealet sørvest for Raukøllhallvegen i R7 skal brukast som langringsplass for plastringsjord og som riggplass. Det skal takast omsyn til vassdragsmiljøet i R8.

Masseuttak i samband med bygging og vedlikehald av landbruksvegar kan behandlast etter landbruksvegforskrifta.

Alle masseuttak med uttak over 500 m<sup>3</sup> skal meldast Direktoratet for mineralforvaltning, som kan krevja driftsplan før uttak blir igangsett, jf. §42 i mineralloven. Alle masseuttak med eit samla uttak større enn 10 000 m<sup>3</sup> krev driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Dette inneber også driftsplan som skal godkjennast av direktoratet.

For eksisterande masseuttak i Skrautvål heimås (r5) er det ikkje krav om reguleringsplan, men følgjande planføresegn gjeld:

Når masseuttaket er tomt skal det tilbakeføres til grunnfargen og området rehabiliterast. Nødvendig etterbehandling skal gjerast slik at området kan såast til. Skråningen må ved avslutning ha ei slik helling at laus masse blir liggande ved regnskyll etc.

For eksisterande masseuttak i Ulnes sameige (r1 og r2, begge uttaka er nesten tomme) gjeld følgjande retningsline: Som vilkår for dispensasjon bør det krevjast utarbeidd driftsplan som viser uttaksdjupne og rekkefølge, sikring, landskapsmessig rehabilitering og etterbruk.

### **1.7 Kombinerte område**

**E1 og E2** Kombinert område for forretning/næringsbygg/kjøpesenter

**E3, E4 og E6/e1, e2, e3, e4, e5 og e6** Kombinert område for forretning/næringsbygg

**E5** Kombinert område for næringsbygg/fritids- og turistføremål/privat tenesteyting

**K1** Kombinert føremål for steinfylling/parkliknande område

**K2** Kombinert føremål for samferdselanlegg/teknisk infrastruktur

**k1** Kombinert føremål for utbygging i tilknytting til Valdres skisenter i form av serviceanlegg, parkering og utleiehytter m.m.

**k2** Kombinert føremål for fritids- og turistføremål/forretning

**k3 og k4** Kombinert føremål for bustader/fritids- og turistføremål/forretning

Næringsområda skal prioriterast for lettare industri og næringsverksemd.

Ved bruksendring, utviding eller endring av tidlegare drift/bruk er det krav om reguleringsplan. Etablering av ny eller utvida nærings- eller industriverksemd i eksisterande bygg er ikkje lov dersom det kan gje auka fare for støy, brann, eksplosjon eller forureining. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og 8.

Maksimal gesimshøgde er 10 meter frå ferdig grunnmur for industri-/lagerbygg. Det er forbudt med tungindustri i E1-E6 og i e1-e3 og e6.

Framtidig E16-trasé skal vera endeleg fastsett før område E4 kan takast i bruk til forretnings- og næringsføremål. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.

**Eigedom 78/2, Gausåk (E5)**  
Jordloven skal framleis gjelda.

Følgjande område skal regulerast saman: E4 og E6

### **1.8 Idrettsanlegg (I)**

#### **II**

Fri ferdsel til heile Pøllaøyé må sikrast. Det skal settast att ei grøntstruktursone langs vassdraget. Støylvurderingar må gjennomførast, og ev. påkravde støytiltak gjennomførast.

Fellesløyising for tilkomst og parkering med skytebane skal vurderast.

### **1.9 Andre typar anlegg (A)**

#### **1.9.1 Naust (An)**

1. Maksimal mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng er 2,5 m.
2. Største tillatte storleik for naust er 15 m<sup>2</sup> BYA.
3. Allmenn tilgjenge til strandsona skal vektleggast.

#### **1.9.2 Fiskebuer med naust (Afn)**

1. Fiskebua/Naustet skal ikkje vera breiare enn 4 m. Største høgde ved langvegg frå terreng er 2,0m.
2. Største tillatte storleik for fiskebu er totalt 22 m<sup>2</sup> der naustet kan vera inntil 10 m<sup>2</sup> og fiskebu m/do inntil 12 m<sup>2</sup>.
3. Det kan etablerast inntil 3 bygningar (=fiskebueining) per sameigar; bu, naust el. felles naust og do eller felles do.
4. Det er ikkje lov å vinterisolera nokon av delane i fiskebueininga.
5. Det er ikkje lov å leggja inn vatn og avløp i nokon av delane i fiskebueininga.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7, 2)**

Kommunedelplan for E16 Bagn-Bjørge vart godkjent 31.03.2011, medan reguleringsplan for Bagn-Bjørge vart godkjent 27.06.2013.

Kommunedelplan for E16 Fagernes-Hande (delvis) vart godkjent 19.12.13.

Reguleringsplan for fv33 Skartjednet – Tonsvatnet, varsel om planoppstart 27.5.2013.

### **3. GRØNTSTRUKTUR** (§11-7, 3)

Ev. opparbeiding av t.d. turvegar og andre anlegg skal sikrast gjennom avtale, ev. i samband med godkjenning av reguleringsplan. Ved detaljplanlegging skal ein sørgja for at ein i størst muleg grad tek vare på eksisterande stiar, ev. finn gode alternativ.

Det må sikrast grøntkorridorar som gjev rom for turvegar. Ved vurdering av søknad skal omsynet til fri ferdsel og sikring av hevdvunne ferdselsårer vektleggast. Ev. opparbeiding av t.d. turvegar og andre anlegg skal sikrast gjennom avtale, ev. i samband med godkjenning av reguleringsplan. Ved detaljplanlegging skal ein sørgja for at ein i størst muleg grad tek vare på eksisterande stiar, ev. finn gode alternativ.

### **4. FORSVARET** (§11-7, 4)

### **5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE** (§11-7, 5)

I landbruks-, natur- og friluftsområde er det berre lov å gjennomføra bygge- og anleggstiltak som er ledd i stadbunden næring. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.

Ved nybygg, tilbygg, påbygg, ombygging (herunder riving med påfølgjande nybygging) og andre tiltak eller inngrep skal det leggst særleg vekt på tilpassing til kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken slik at dei enkelte gardsbruka/stølane/LNF-områda held på særpreget sitt.

#### **Spreidd hytteutbygging (sh)**

Område innanfor LNF-områda der spreidd utbygging av fritidsbustader er lov. Heimel: Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b og § 11-11 nr. 2.

Aktuelle kommuneplanføresegner og retningslinjer for fritidsbustader for utarbeiding av reguleringsplanar skal leggst til grunn ved tiltak.

#### **Ulnes sameige (7 tomter)**

sh1-sh3, sh5 og sh6 → innanfor avgrensinga av kvart område er det tillatt å frådela og bygga ut 1 ny tomt

sh4 og sh9 → innanfor avgrensinga av området er det tillatt å frådela og bebygga 2 ny tomter

#### **Svennes sameige (4 tomter)**

sh7 og sh8 → innanfor avgrensinga av kvart område er det tillatt å frådela og bebygga 2 nye tomter.

Nye tomter i område for spreidd hytteutbygging skal ikkje plasserast på dyrka mark, eller på ein slik måte at det medfører drifts- og miljømessige ulemper

#### **Spreidd naustutbygging (SN)**

Område innanfor LNF-områda der spreidd utbygging av naust er lov. Heimel: Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b og § 11-11 nr. 2.

Aktuelle kommuneplanføresegner og retningslinjer for naust for utarbeiding av reguleringsplanar skal leggstil grunn ved tiltak.

Det er tillatt å etablere 1 naust på eigedom 79/1 nord for fv261.

## **6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§11-7, 6)**

I sjølve vassstrengen er det ikkje lov med arbeid eller tiltak nemnt i kap 20 i pbl. Heimel: Pbl. § 11-9, nr. 5.

I etterfølgjande vassdrag er det i ei sone på 100 meter frå vassdraget, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand, ikkje lov med bygge- og anleggstiltak nemnt i kap 20 i pbl. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5

→ Begnavassdraget, Øystre Slidrevassdraget, Tisleiavassdraget, Etna og Sundheimselvé. I tillegg kjem alle vatn/tjern over 200 da og utløpselvar/-bekkar frå desse samt Gjeispa, Øygardselvé, Skarselvé, Liaelvé og Smørlibekken.

For alle andre vassdrag gjeld ei tilsvarande byggeforbudssone på 50 meter. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5.

Det er i tillegg byggeforbud i 100 meterssona langs alle elvar/bekkar/vatn som står i fare for ikkje å oppnå god vasskvalitet innan 2021, jf. vassdirektivet til EU.

Forbudet gjeld ikkje der eksisterande veg utgjer eit naturleg skilje, dvs. at dersom veg inngår i beltet på 50 eller 100 meter, gjeld byggeforbudet berre på den sida av vegen der vassdraget ligg og kan vera vesentleg smalare enn 50 eller 100 meter. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5.

Forbudet gjeld ikkje når det i arealdelen til kommuneplanen er gitt lov til å føra opp bygningar i byggeforbudsbeltet. Heimel: Pbl.: § 11-11, nr. 2 og 4.

Byggeforbudet gjeld ikkje ved ombygging, oppføring av tilbygg (anneks/uthus/garasje), påbygg på eksisterande bygningar eller ved riving av eksisterande bygningar med påfølgjande nybygging når tilbygget/påbygget/nybygget blir minst liggande med same avstand som det bygget som ligg nærast vassdraget ved godkjenningsdatoen for planen. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5.

Før det blir sett i gang ev. bygging/tiltak i ei sone på 30 meter langs eit kvart vassdrag, skal det vurderast om området kan vera utsett for flaum eller erosjon. Dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik skal føreliggja før ev. utbygging kan finna stad.

Elvar/bekkar/vatn som står i fare for ikkje å oppnå god miljøtilstand etter vassforskrifta innan 2021:

- Åbjøra og Begna mellom Fløafjorden og Strøndafjorden har dårleg kvalitet.
- Tisleifjorden, Ølsjøen, Dokkafjorden-Aurdalsfjorden, Neselvi, nedstraums Sæbufjorden, sideelvar Dokkafjorden vestsida, Tisleia mellom Tisleifjorden og Vadset har moderat kvalitet.

*Definisjon av vassdrag*

Vassdrag er definert som alle elvar, bekkar, vatn/tjern og andre vassamlingar uansett storleik som ikkje er turrlagde i løpet av ein normal sommar eller har kontinuerleg tilløp.

### **OMSYNSSONER** (§§11-8, a-f i pbl)

#### **A) Sikrings-, støy- og faresoner**

Tryggleikskrava i byggteknisk forskrift gjeld. Krava gjeld også for utvidingar og nybygg knytte til eksisterande byggverk. Kravet til sikker byggegrunn i pbl § 28-1 gjeld uansett arealføremål, omsynssoner og føresegner.

#### **Område med rasfare**

Område med potensiell rasfare, jf. teoretiske modellar på [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no), er vist i tre temakart; eit for snøskred, eit for steinsprang og eit for jord- og flaumskredfare.

Ved oppføring av bygg i denne sona skal ei utgreiing av reell rasfare inngå, og dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik føreligga før ev. utbygging kan finna stad.

*Område med kartlagt reell rasfare er vist på plankartet:*

310\_1 Aurdal

310\_2 Breiset nord

310\_3 Breiset sør

Ved oppføring av bygg her skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik før ev. utbygging kan finna stad.

#### **Område med flaumfare**

Område med kartlagt reell flaumfare (Neselva) og område med reell flaumfare på Fagernes (jf. NVE rapport nr. 37-2012 Flomberegning for Fagernes).

Ved oppføring av bygg her skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik før ev. utbygging kan finna stad.

#### **Støysoner**

Område der støy kan innebera ein konflikt i høve til utbygging basert på støyvarselkart utarbeidd av Statens vegvesen er vist i eige temakart. Det er berre riksvegar og fylkesvegar som er med i berekninga av støyvarselkartet. Vegar med årstdøgntrafikk < 500 er ikkje inkludert som støykjelder. Det skal gjerast meir nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlege bygg innanfor sonene.

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal leggjast til grunn ved behandling av bygge- og anleggstiltak innanfor raud og gul sone.

Raud sone: Nye støyfølsame bygg (bustadar, fritidsbustadar, sjukehus, pleieinstitusjonar, skular og barnehagar) skal ikkje lokaliserast i raud sone.

Gul sone: Etablering av støyfølsame bygg (bustadar, fritidsbustadar, sjukehus, pleieinstitusjonar, skular og barnehagar) kan skje dersom ein gjennom avbøtande tiltak

tilfredsstiller grenseverdiane i retningsline T-1442/2012. Ved utarbeiding av reguleringsplanar sat enkelttiltak i gul sone, skal det føreligga ei støyfagleg utgreiing som dokumenterer støyforholda og avklarar nødvendige støytiltak.

### **Nedslagsfelt drikkevatt**

110\_1 Freningen

110\_2 Lo

1. Tiltak, jf. § 1-6 i plan- og bygningsloven, er ikkje lov  
Det skal førast ein svært restriktiv dispensasjonspraksis for oppføring av nye bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.
2. Dei til eikvar tid gjeldande klausuleringar for drikkevasskjeldene gjeld.

Fasadeendringar, jf. § 1-6 i pbl, kan gjennomførast v/søknad dersom det ikkje har konsekvensar for drikkevasskjelda.

Riving, jf. § 1-6 i pbl, av konstruksjonar og bygg er lov som ledd i å sikra drikkevasskjelda  
Organiserte friluftaktivitetar i området er ikkje lov.

### **B) Fagernes, krav om tilknytting til fjernvarmeanlegg**

Konsesjonsområde for fjernvarme er vist i eit eige temakart.

Nye byggverk og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m<sup>2</sup>, og bygningar som skal byggast om vesentleg med BRA over 250 m<sup>2</sup> i konsesjonsområdet for fjernvarme i Fagernes, jf. avgrensinga på plankartet, skal knytast til fjernvarmeanlegget. Heimel: Pbl. §§ 11-9, 3, 4 og 27-5.

Føresegna gjeld òg for tilfelle der fleire enkelttiltak/einingar ligg samla og summen av rekka/einingane går over den nemnte arealgrensa.

Dei som har tilkoplingsplikt må installera internt fordelingsnett for vassboren varme slik at bygget fullt ut kan dekkja varmebehovet sitt med fjernvarme.

### **C) Kulturlandskaps-, kulturmiljø- og friluftsområde**

#### *Felles retningsliner*

Det skal førast ein streng dispensasjonspraksis i områda i høve til tiltak som kan endra karakteren til områda vesentleg.

For å ta vare på biologisk mangfald, førekomstar og artar skal variasjonen av naturtypar oppretthaldast. Alle typar inngrep skal derfor unngåast på registrerte lokalitetar.  
Ev. merknadar frå fylkeskommunen til søknadar om ulike tiltak skal vektleggast.

#### **570\_1) Stølsvidda, nasjonalt viktig kulturlandskapsområde**

Omsynssona avgrensar området som blei utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i 1994.

Stølsvidda skal ivaretakast på best muleg måte, og ein skal skjerma området for inngrep som kan endra karakteren. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og -miljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av

landskapet vert oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Konsekvensane av varige fysiske inngrep skal synleggjerast. Kva dokumentasjon som skal leggst ved søknaden vil variera avhengig av type sak, og skal avklarast med kommunen.

Søknader og meldingar om tiltak som vil kunna få konsekvensar for kulturlandskapet skal sendast regionale eller statlege styresmakter som kan bli berørt.

Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst muleg grad takast vare på som bruksressursar og settast i stand.

Gamle ferdselsveger skal takast vare på. Dagens lineføring, kurvatur, breidde og kantvegetasjon skal i hovudtrekk takast vare på. Gamle gutuer og stiar bør ryddast og tilretteleggast for ferdsel.

#### **570\_2) Aurdal, bygningsmiljø - område der det skal leggst særleg vekt på byggestil**

Område med bevaringsverdig bygningsmiljø, dvs. Aurdalsbyen.

Alle tiltak som berører bygningar i retningslineområdet skal sendast på høyring til kulturminnestyresmaktene.

#### **570\_3) Leira, Faslefoss, område med stor friluftsverdi og viktige kulturminne**

Større område med i hovudsak gravminne. Det blir jobba med ein skjøtselsplan for området. Det er planar om å få tilrettelagt kulturminna for publikum. Området blir til dels mykje brukt som nærfriluftområde for Leira og er lett tilgjengeleg og avskjerma.

Det er ikkje lov med inngrep som kan endra karakteren til området.

#### **570\_4) Aurdal, område med viktige kulturminne**

Søknader og meldingar om tiltak som vil kunna få konsekvensar for kulturminna skal sendast regionale eller statlege styresmakter som kan bli berørt.

#### **Den Bergenske Kongevegen**

Den Bergenske Kongevegen er vist i eit eige temakart.

For å ta vare på dei attverande delane av Den Bergenske Kongevegen, er det avsett ei 15 brei omsynssone i tilknytning til vegen. Det er ikkje lov til å gjera inngrep innanfor omsynssona som kan skada Kongevegen. Arbeid nær Kongevegen skal utførast skånsomt og med minst mulege inngrep. Det kan ikkje setjast i verk tiltak på desse vegane før plan for tiltaket er godkjent av kulturminnestyresmaktene. Endringar i omsynssona skal godkjennast av myndighetene.

#### **D) Bandlegging etter lov om naturvern, naturmangfaldloven og kulturminneloven**

Område som er verna i medhald av naturvernloven/naturmangfaldlova/kulturminnelova er vist på plankartet. Det gjeld eigne fredingsforskrifter for områda. Både området ved Faslefoss, 570\_3, og området ved Svenes, 730\_2, er område som kan eigna seg for tilrettelegging.

720\_1 Fodnesåsen naturreservat

oppretta 09.07.1993

720\_2 Begna naturreservat

oppretta 10.06.2005

*Arealdelen til kommuneplanen 2014-2024,  
Planføresegner vedtekne i kommunestyret 11.09.14*

|       |                                   |                     |
|-------|-----------------------------------|---------------------|
| 720_3 | Langsua nasjonalpark              | oppretta 11.03.2011 |
| 720_4 | Storlægeret landskapsvernområde   | oppretta 11.03.2011 |
| 720_5 | Røssjøen naturreservat            | oppretta 11.03.2011 |
| 730_1 | Aurdal (AskeladdenID 83813)       |                     |
| 730_2 | Svenes (AskeladdenID 85017/52395) |                     |
| 730_3 | Ulnes (AskeladdenID 85720)        |                     |
| 730_4 | Sørhus (AskeladdenID 85038)       |                     |

Søknader om tiltak i randsona til nokon av desse områda skal leggst fram for fylkesmannen/fylkeskommunen.

**F) Følgjande reguleringsplanar gjeld framleis**

Det ligg ved ei oversikt over planar som framleis skal gjelda. Planane gjeld i hovudsak framleis slik dei føreligg ved godkjenningsdatoen for kommuneplanen. Det er gjeldande reguleringsplan med ev. tilhøyrande dispensasjonar som gjeld, men jf. punkt 1 under generelle føresegner om ev. motstrid. Identiteten til reguleringsplanane på kommuneplankartet refererer til planidentiteten i planregisteret til kommunen etter følgjande mønster:

910\_005 på plankartet = planID 0542R005, reguleringsplan for Breiset, godkjent 30.03.1978

910\_006 på plankartet = planID 0542R006, reguleringsplan for Marsteinhøgda, godkjent 03.09.1979

osb.



# Nord-Aurdal kommune

Kirsten Cathrine Blom  
Godthåphaven 4  
1356 BEKKESTUA

Delegert sak

Deres ref.:

Vår ref.:  
HOVFRO - 25/7843

Vedtaksdato:  
28.04.2025

| Saksnr. | Utvalg       |
|---------|--------------|
| 085/25  | Planutvalget |

## Melding om vedtak - behandling av søknad om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gbnr 91/307 - innvilga

Overnevnte søknad er behandlet og rammetillatelse til tiltak/ oppføring av byggeprosjekt er på nærmere angitte vilkår gitt av kommunedirektøren i vedtak den 28.04.2025- jf. vedlagte utskrift, sak 085/25.

### Klageadgang:

Det opplyses om at vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Innlandet. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag vedtaket ble mottatt. Klagen skal sendes til Nord-Aurdal kommune via [eDialog](#) ev. e-post til [nak@nord-aurdal.kommune.no](mailto:nak@nord-aurdal.kommune.no) Klagen skal være undertegnet, oppgi vedtaket det klages over, angi de endringer som ønskes og de grunner klagen støtter seg på. Kommunen vil kunne bistå med veiledning. Det vises for øvrig til kapittel VI i forvaltningsloven.

### Faktura på behandlingsgebyr i henhold til regulativet - kr. 21525 - ettersendes.

Til ansvarlig søker,  
oversendes gjenpart vedlagt:  
- Tillatelse til tiltak/utskrift av møtebok, sak 085/25

Videre følger samlet saksfremstilling.

----

### **Saksopplysninger:**

Nabovarsel sendt, ingen merknader ut fra søknaden.

Eiendommen med gbnr 91/307 er i kommuneplan for 2014-2024 vist som landbruks-, natur-, friluftslivs- og reindriftsområde (LNFR), hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring.

Tomta er fradelt i 1991 og har ut fra kart et areal på ca. 1,8 daa.

Besøksadresse:  
Rådhuset  
Jernbanevegen 22

Postadresse:  
Postboks 143  
2901 Fagernes

Telefon:

Organisasjonsnummer: 961381908  
E-post: [nak@nord-aurdal.kommune.no](mailto:nak@nord-aurdal.kommune.no)  
[www.nord-aurdal.kommune.no](http://www.nord-aurdal.kommune.no)

I planutvalget sak 018/22 – journalpost 22/4937, ble det på vilkår gitt dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av hytte på tomta.

Planutvalget delegerte myndighet til å behandle eventuell søknad om tillatelse til oppføring av hytte til administrasjonen, så lenge tiltak er i tråd med retningslinje 2 til arealdelen av kommuneplanen for 2014-2024.

Det søkes nå om å oppføre hytte med bebygd areal (BYA) 95,4 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) 86,9 m<sup>2</sup>, fordelt med 73,7 m<sup>2</sup> i hovedetasje og 13,2 m<sup>2</sup> BRA til hems. BRA som er avsatt til parkering er 36 m<sup>2</sup> ut fra søknaden.

Planlagte tiltak skal oppføres i en etasje med hems saltak med takvinkel 30 grader og mønehøyde 4,79 m fra topp fundament.

Ut fra søknaden vil kote for overkant gulv være + 931,95 m.o.h.

Det vises til at det vil bli søkt om utslippstillatelse, ved eventuell søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende erklæring om ansvarsrett er vedlagt søknaden:

- CK Nor Bygg AS – Ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende for arkitekturprosjektering.
- Eventyrhytter AS – Ansvarlig prosjekterende for arkitektur.

Gjennomføringsplan ligger vedlagt søknaden.

#### **Vurdering:**

Følgende relevante temadata er vist på tomta ut fra DOK-analyse som ble kjørt i forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse:

- Utfartsområder.
- Radon aktsomhetsområde – moderat til lav aktsomhetsgrad.
- Skog og myr.

Innsendt situasjonskart viser at planlagt hytte skal oppføres utenfor området vist med temadata myr.

Planlagte tiltak må oppføres i tråd med gjeldende arealplanbestemmelser og tekniske forskrifter.

Tekniske forskrifter sier klart noe om at alle rom for varig opphold skal sikres mot radon, slik at en anser at dette løses i forbindelse med prosjektering og bygging av hytta.

En kan ikke se at det er registrert stier eller anna på tomta, som berøres i særlig stor grad av bygging på tomta.

Når det gjelder det biologiske mangfoldet, så mener en at kunnskapen om området tilstrekkelig belyst ut fra vurderinger av registreringer i kart, jf. naturmangfoldloven (nml) § 8. Ut fra tilgjengelig kart er det ikke registrert verken kulturminner, spesielle naturtyper eller arter i området. Derfor mener et at det ikke være nødvendig å ta i bruk føre – var prinsippet i naturmangfoldlovens §9.

Ut fra den kunnskap en har, og at tiltaket ikke er vurdert til å påvirke økosystemet i særlig stor grad ut fra en samlet vurdering, jf. nml § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning). Tiltaket vil legge til rette for dette, forutsatt at tiltaket gjennomføres på en miljøforsvarlig måte,

samt at arealet også drives på en naturvennlig måte, jf. nml § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode). Eventuelle kostnader ved alvorlig miljøforringelse må bæres av tiltakshaveren, jf. nml § 11.

Planlagte tiltak er innenfor planretningslinjer til arealdelen av kommuneplan for 2014-2024 når det gjelder plassering og utforming. Derfor mener administrasjonen at søknaden kan behandles delegert og at søknaden om rammetillatelse kan godkjennes.

#### **Vedtak:**

I henhold til fullmakt og plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4, gis det rammetillatelse for oppføring av tiltak på gnr. 91 bnr. 307 i samsvar med søknad datert 24.04.2025 på følgende vilkår:

#### Generelle vilkår:

Er det ikke søkt om igangsettingstillatelser senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller denne tillatelsen bort.

Godkjente saksdokumenter må foreligge/være tilgjengelige på byggeplassen.

#### Spesielle vilkår:

1. Tiltaket må plasseres slik som vist på situasjonsplan datert/godkjent 05.03.2025.
2. Byggearbeidet må utføres etter gjeldende tekniske forskrifter og bestemmelsene i gjeldende arealplan.
3. Takstige/stigetrinn for sikker adkomst til pipe over tak, må monteres.
4. Røykvarsler(e) og brannslukningsapparat må være på plass før bygget tas i bruk.
5. Alle nye rom for varig opphold skal sikres mot radon jf. teknisk forskrift (TEK17) § 13-5.
6. Vannforsyning må skje fra godkjent drikkevannskilde.
7. Det må foreligge utslippstillatelse før det legges inn vann i bygg på eiendommen, eller bygget må kobles til kommunalt VA-nett.
8. Avfall må leveres til godkjent mottak.
9. Det må foreligge godkjent igangsettingstillatelse, med tilhørende dokumentasjon før det startes på arbeidene.
10. Før bygget tas i bruk må midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligge. Ved anmodning om brukstillatelse/ferdigattest, må oppdatert gjennomføringsplan vedlegges. (Ansvarlig søkers ansvar).

Etter fullmakt

Frode Hovi

byggesaksbehandler

***Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift***

#### **Vedlegg:**

**Dok. dato    Tittel**

24.04.2025    DOK-analyse 2025-04-24 Område\_91-307

**Dok.ID**

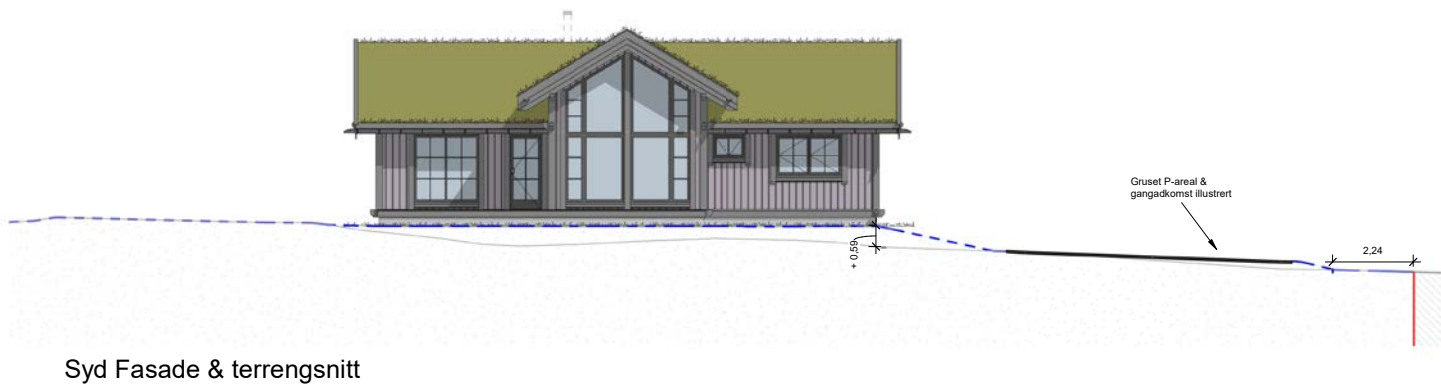
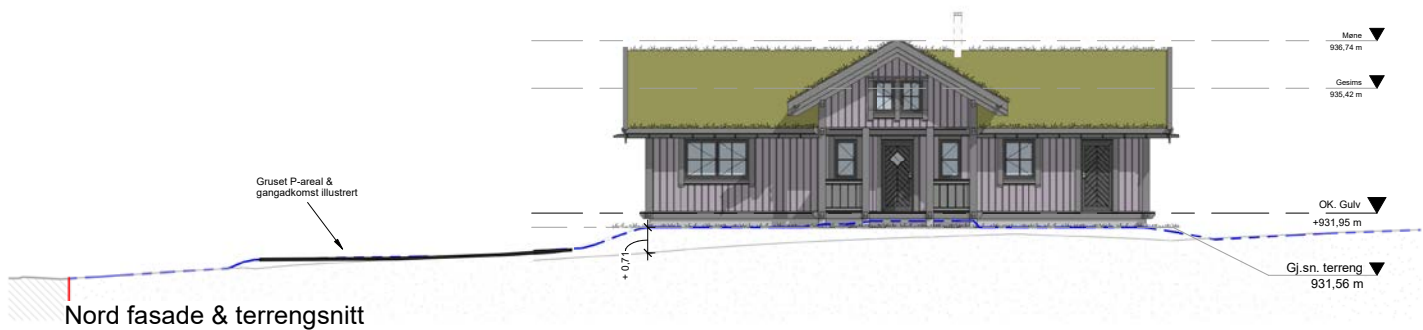
459590

Kopi til:

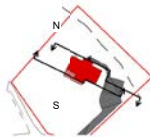
CK NOR BYGG AS

Nordre Fokserød 13B    3241    SANDEFJORD



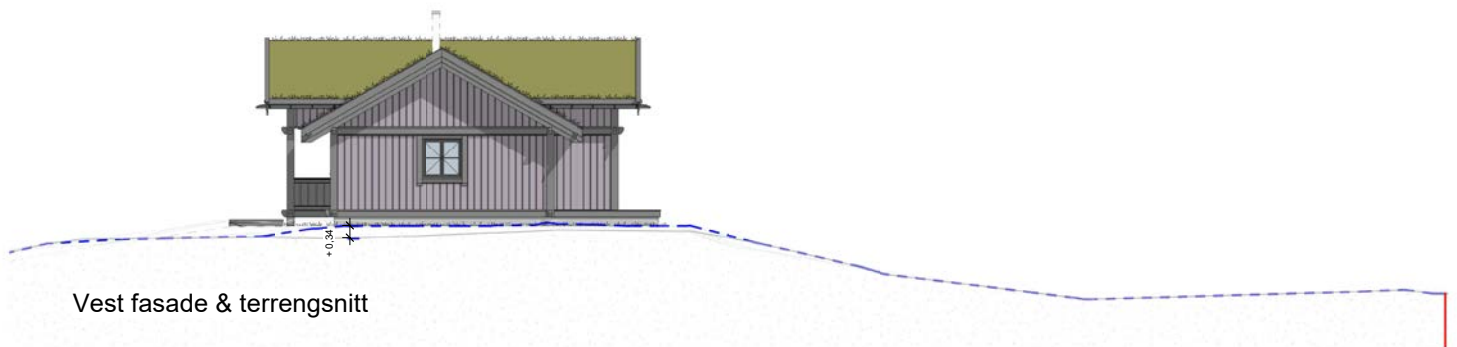
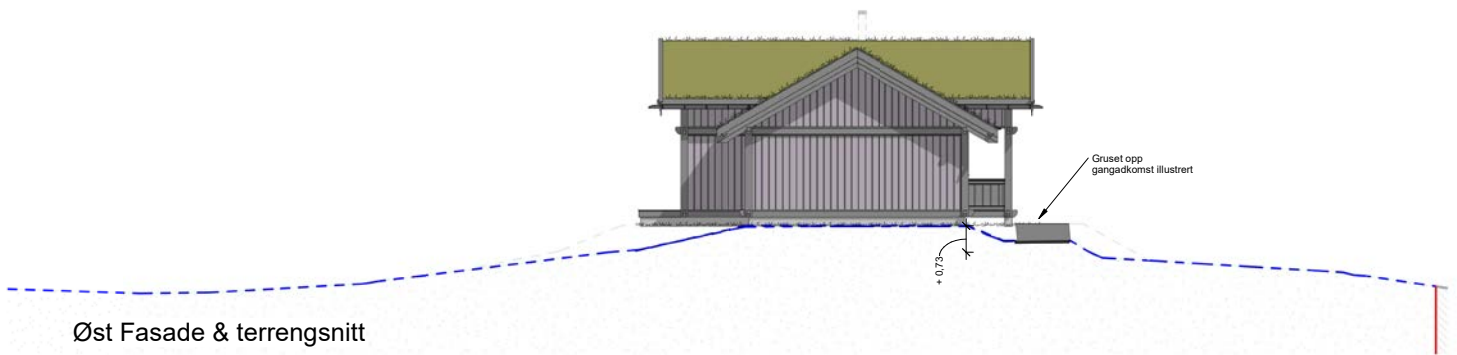


Eksisterende kotelinje  
Planert terreng  
Eiendomsgrense



|                                                 |                                                   |                                               |                                       |             |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Produert av<br><b>ck</b><br>Nor Bygg            | TILTAKSHAVER:<br>Trine Blom                       |                                               | Fasadesnitt N/S                       |             |
|                                                 | Adresse tiltak / Eiendommen har<br>ingen adresser |                                               | Prosjektnr. - 25910<br>Dato - 05.3.25 |             |
| 3451 NORD-AURDAL<br>Gnr./Bnr./festenr. - 91/307 | TH. ok. No<br>TS.nr. 2                            | Tegner - AF<br>Tegning - Skisse - ikke søknad | Teglning:                             |             |
|                                                 |                                                   |                                               | A139-01                               |             |
| byggsoeker.no                                   |                                                   |                                               | Ark. A3                               | Skala 1:100 |

© Rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk krever skriftlig samtykke

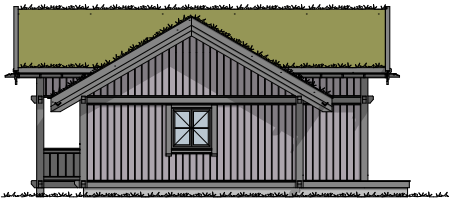
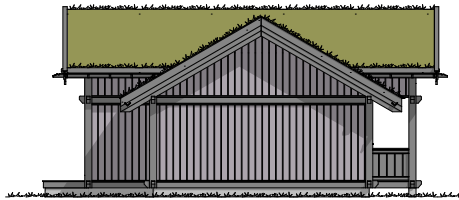
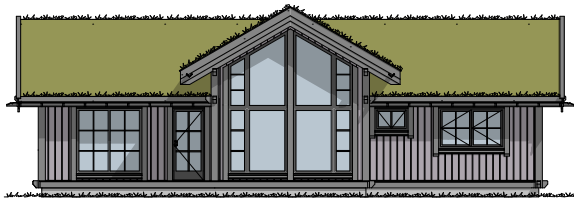


Eksisterende kotelinje  
Planert terreng  
Eiendomsgrense

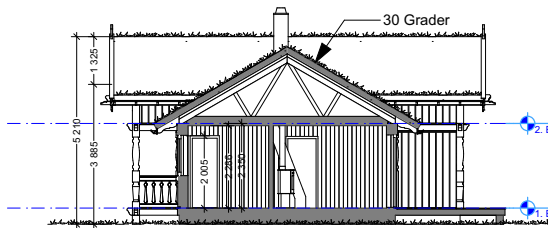
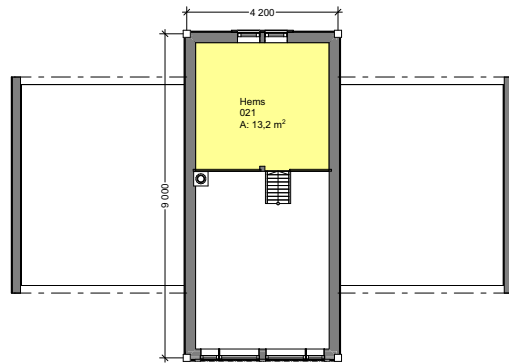
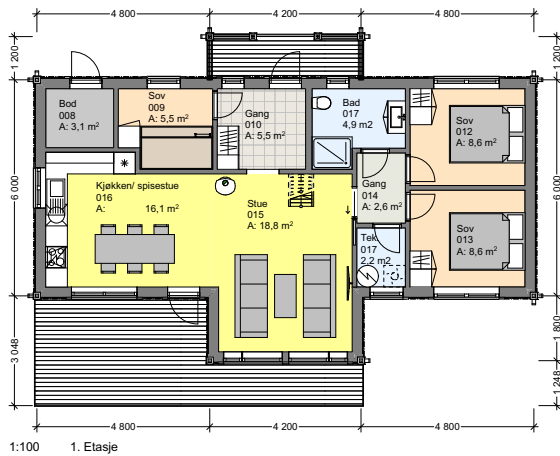


|                                                                                                                               |                                                 |           |                     |             |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|---------------------|-------------|----------------------------------|
| Produisert av<br><br><br><br>byggsoker.no | TILTAKSHAVER:<br>Trine Blom                     |           | Fasadesnitt V/Ø     |             |                                  |
|                                                                                                                               | Adresse tiltak / Eiendommen har ingen adresser  |           | Prosjektnr. - 25910 |             | Tegninger:<br><br><b>A139-02</b> |
|                                                                                                                               | 3451 NORD-AURDAL<br>Gnr./Bnr./festenr. - 91/307 |           | Dato - 05.3.25      |             |                                  |
|                                                                                                                               | TH. ok: No                                      | TS. nr. 2 | Rev. - -            | TS. - 2     |                                  |
|                                                                                                                               |                                                 |           | Tegner - AF         | Kontr. - XX | Ark. - A3   Skala 1:100          |
| Tegning - Skisse - ikke søknad                                                                                                |                                                 |           |                     |             |                                  |
| © Rømtgater Eiendomsløsere for prosjektering, kopiering eller bruk krever skriftlig samtykke                                  |                                                 |           |                     |             |                                  |

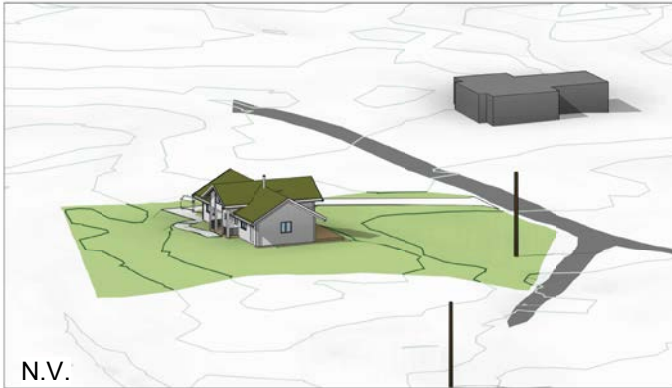
© Rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk krever skriftlig samtykke



|                                                                                                                                      |                                         |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|
| Prosjekt:<br><b>Grådværg Slett-stil</b>                                                                                              | Kontroll prosjekt:                      |           |
|                                                                                                                                      | Sign.:                                  | Kontroll: |
| Tilskutter:<br><b>Tilskutter</b><br>Tilskutteren 19<br>0000 Byen                                                                     | Gnr./Bnr./Fester:<br><b>Gnr/Bnr/Fnr</b> |           |
| Prosjektansvarlig:<br><b>Eventyrhytter AS</b><br>Strandgata 70<br>1340 Åmot                                                          |                                         |           |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Dato:<br><b>29.03.2022</b>              |           |
| Tegning:<br><b>Fasader</b>                                                                                                           | Målestokk:<br><b>1:100</b>              | Rev.:     |
|                                                                                                                                      | Tegningen:                              | E-2       |

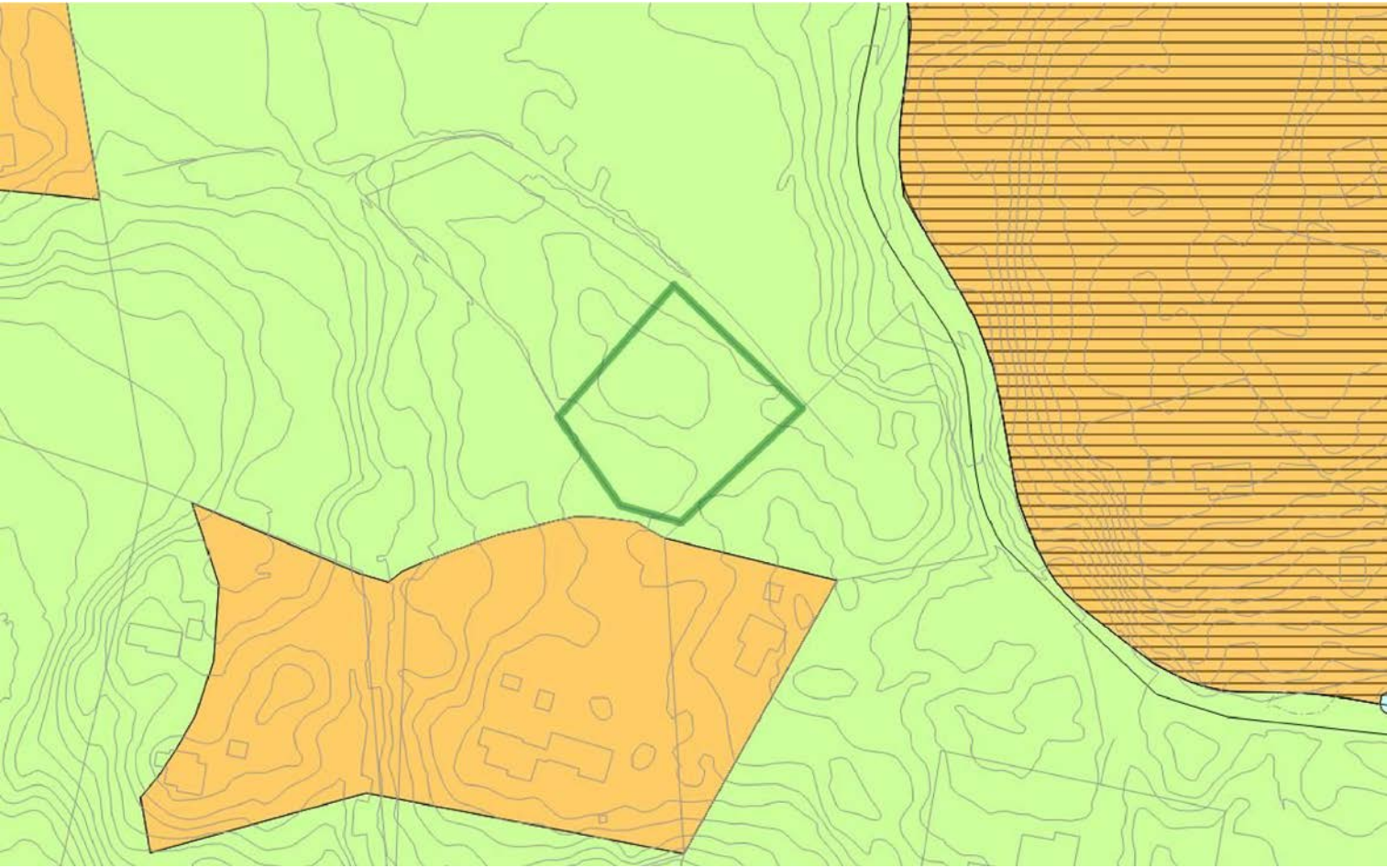


|                                                                                                                                      |  |                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|-----------|
| Prosjekt:<br><b>Grådværg-Profil-2023</b>                                                                                             |  | Kontroll prosjekt:                       |           |
| Tiltaksnavn:<br>Tiltaksnavn<br>Tiltaksnavn 19<br>0000 Byen                                                                           |  | Sign.:                                   | Kontroll: |
| Prosjektansvarlig:<br><b>Eventyrhytter AS</b><br>Strandgata 70<br>1340 Åsnes                                                         |  | Gnr./Bnr./Fester.:<br><b>Gnr/Bnr/Fnr</b> |           |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke |  | Dato:<br><b>Dato oppr.</b>               |           |
| Tegning:<br><b>Planer og snitt</b>                                                                                                   |  | Målestokk:<br><b>1:100</b>               | Rev.:     |
|                                                                                                                                      |  | Tegningen:                               | E-1       |



|                                                                                                                        |                                                 |  |                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--|---------------------|--|
| Produisert av<br><br>byggsoeker.no | TILTAKSHAVER:<br>Trine Blom                     |  | 3D illustrasjon     |  |
|                                                                                                                        | Adresse tiltak / Eiendommen har ingen adresser  |  | Prosjektnr. - 25910 |  |
|                                                                                                                        | 3451 NORD-AURDAL<br>Gnr./Bnr./festenr. - 91/307 |  | Dato - 05.3.25      |  |
|                                                                                                                        | TH. ok No TS.nr.2                               |  | Tegning:            |  |
|                                                                                                                        |                                                 |  | A169-01             |  |

© Rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk krever skriftlig samtykke





Skatteetaten

Dato  
29.06.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 91      Bnr 307      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

,

**Formuesverdi for inntektsåret 2021:**      kr 14 261

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Hei!

Vi viser til henvendelse vedr. mulighet for strøm til Binnhøvdvegen - gnr. 91, bnr. 307.

Griug foretar ingen fyllestgjørende prosjektering av strømforsyning for det foreligger en konkret bestilling. **Følgene prisantydning er å betrakte som en skisse av hva det kan koste å framføre strøm til eiendommen, inkl. materiell, arbeid og gravkostnader.**

Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 60.000,-.

Prisantydningen er gitt med forbehold om nødvendige tillatelser, endringer i retningslinjer, lover, forskrifter og endringer av anleggsløsning/kostnader innen anleggsstart.

Ved bestilling vil Griug beregne et anleggsbidrag for framføring av strøm, jf. kontrollforskriften § 17-5. Dette kan avvike vesentlig fra prisantydning oppgitt over.

Dersom tilkobling til stromnett er aktuelt, må det søkes om dette på vanlig måte via våre nettsider:

<https://www.griug.no/nett-tjenester/skal-du-bygge/bestille-strom-til-bolig-eller-hytte/>

Om anleggsbidrag på NVEs nettsider:

<https://www.nve.no/reguleringssmyndigheten-for-cncrgi-rnc-marked-og-monopol/nettjenester/nettilknytning/anleggsbidrag/>

Vennlig hilsen  
Hakon Rudi Rogne  
Planlegger  
+992 87 145



-ditt nettselskap

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 91, Bruksnummer 307 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

29.06.2023 kl. 16.28

Oppdatert per

29.06.2023 kl. 16.25

### Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/933003-1/200 29.10.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 300 000  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**BLOM KIRSTEN CATHRINE**  
FØDT: 15.12.1946

### Påtegning til hjemmel:

2016/638297-3/200 12.07.2016 **EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG**  
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2014/933003-1/200  
GJELDER: **BLOM KIRSTEN CATHRINE**  
FØDT: 15.12.1946  
Bestemmelser om særeie iflg. ektepakt

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**Ingen heftelser registrert.**

### GRUNNDATA

1989/4424-1/21 28.09.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 91  
BNR: 44

2020/1115632-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0542 GNR: 91 BNR: 307

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.06.2023 16:28 - Sist oppdatert 29.06.2023 16:25  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Ingen rettigheter registrert.

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



## 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](http://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  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](https://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk 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 kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått 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 kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal 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 har også fått en 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 fremgår 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 har også fått 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 har blitt utvidet, 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. 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:** Binnhøvdvegen  
2910 AURDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredric Bacher**Oppdragsnummer:** 1201230130**Telefon:** 478 14 975  
**E-post:** fredric.bacher@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 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:**

21.08.2023

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