

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-
Omkostn.: Kr 40 100,-
Total ink omk.: Kr 1 590 100,-
Selger: Filefjell Vest AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1916 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 700
Gnr. 75, bnr. 701
Gnr. 75, bnr. 699
Gnr. 75, bnr. 695

Oppdragsnr.: 1201250069

Høystandard hyttetomter ca. 1000 moh! Nydelig utsikt til majestetisk fjellheim! Solrikt.

Vi ønsker velkommen til Gramstølen og dette solrike hyttefeltet vakker beliggende ca. 1.000 moh. Hyttefeltet ligger i Lærdal kommune, mellom Borlaug og Filefjell, ca. 4,5 km fra Maristuen. Området ligger nærmest midt mellom øst- og vestlandet, og har flott beliggenhet med kort avstand til både Sognefjorden og vakre Jotunheimen. Her på Gramstølen kan en nyte gode og opplevelsesrike dager omgitt av vakkert fjellterreng med spennende turmuligheter året rundt. e

Hyttetomtene er store og romslige, og har nydelig utsikt til majestetiske fjell som f.eks. Suletinden (1780 moh). Det er lagt strøm, vann og avløp til tomtegrensen. Det er også opparbeidet vei inn til tomtegrensen. En kan selv velg hyttetype og leverandør.

Velkommen til Gramstølen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Prisliste	25
.....	25
Matrikkelkart Gramstølen 235	26
Matrikkelkart Gramstølen 227	31
Matrikkelkart Gramstølen 223	36
Matrikkelkart Gramstølen 221	41
Reguleringsbestemmelser	46
Grunnbok og tinglyste dagbøker	72
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om hyttetomtene

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1916 m²

Tomtebeskrivelse

I Gramstølen Hyttefelt er det store og solrike eiertomter beliggende i hellende terreng. Her er det god plass mellom tomtene, som ligger i mindre grupper med tre tomter inn hver stikkvei.

På tomtene står en fritt til å velge den hytta og den hytteleverandøren en selv ønsker.

Det er lagt strøm, vann og avløp til tomtegrensen. Det er også opparbeidet vei inn til tomtegrensen.

Gramstølen 223: Gnr. 75 bnr. 700: 2.166 m²

Gramstølen 221: Gnr. 75 bnr. 701: 2.312,6 m²

Gramstølen 227: Gnr. 75 bnr. 699: 1.916 m²

Gramstølen 235: Gnr. 75 bnr. 695: 2.025 m²

Arealene er hentet fra kommunens matrikkelbrev.

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. For disse eiendommene er grensene grønne.

Beliggenhet

Vi ønsker velkommen til Gramstølen og dette solrike hyttefeltet vakker beliggende ca.

1.000 moh. Hyttefeltet ligger i Lærdal kommune, mellom Borlaug og Filefjell, ca. 4,5 km fra Maristuen. Området ligger nærmest midt mellom øst- og vestlandet, og har flott beliggenhet med kort avstand til både Sognefjorden og vakre Jotunheimen. Her på Gramstølen kan en nyte gode og opplevelsesrike dager omgitt av vakkert fjellterreng med spennende turmuligheter året rundt. Hyttetomtene ligger solrikt til og har nydelig utsikt til majestetiske fjell som f.eks. Suletinden (1780 moh).

Med hytte på Gramstølen kan en enkelt finne roen ved å se utover det vakre landskapet, eller en kan ta turen ut i fint og variert turterreng. Om vinteren er det bare å spenne på seg skiene og gå rett ut i et velpreparert løypenett. Fjelltoppene er mange, så her er det flotte muligheter for de som ønsker en topptur, men det kan også være fint å gå på stier i nærområdet. Hyttefeltet ligger også nær Maristuen, som opplyses å ha vært overnattingssted siden 1300-tallet.

For den som ønsker å rusle på historisk grunn, strekker den gamle kongevegen seg over fjellet. Om en velger å gå den nede ved vakre Borgund Stavkyrkje, vil en se imponerende håndverk i spektakulær natur. Borgund Stavkirke er også vel verdt et besøk. Den ble bygd etter 1181 og regnes for å være den best bevarte stavkirken i Norge fra middelalderen.

Fra hyttefeltet er det kort vei til Tyin-Filefjell området, som har lange tradisjoner som feriested både sommer og vinter. Området byr på topper og turopplevelser av ypperste klasse. Her finner en alt fra de rundere og lavere, til dels enkle toppene i sør, til de spisse og høye Jotunheim-tindene i nord. Toppturer til Uranostind eller Falketind og lette turer til Tyinstølnosi, Galden og Rustegget kan anbefales. En tur fra Tyinvannet inn mot Eidsbugarden er en vakker naturopplevelse både på sykkel og ski, og på vinteren er det flott å ta skiene fatt til "Solskinnsruten", Geismusssdalen, Målnes eller Tyinholmen. Tyin-Filefjell har utmerket seg som et av de beste stedene for kite i Norge, og her har en store muligheter for å gå opp sine egne spor i fjellene på Tyin-Filefjell. Filefjellområdet har 140 km med preparerte skiløyper.

Tyin Filefjell Skisenter er et spennende skianlegg for hele familien. Her kan en velge mellom 4 heiser og 16 nedfarter, alle med nydelig utsikt utover vakkert fjellterreng. Heisens endestasjon ligger 1.280 moh, og en kan velge mellom fine familieløyer eller mer utfordrende løyper. Senteret tilbyr ulike kurs, og tilbyr gode retter i Skikafeén, på Filefjellstuene og på "Reint Bord", hvor det også arrangeres afterski. På Tyinkrysset finner en Jokerbutikk, Intersport, Tyinkrysset Fjellstue m.m.

Eidsbugarden er også et av områdets populært turmål. Hver sommer arrangeres "Vinjerock", en rockefestival med ledende artister fra både inn- og utland, det nydelige fjellområdet.

Gramstølen ligger ca. 8,5 km fra Borlaug, og nærmeste dagligvareforretning finne en i Borgun, ca. 15 km fra hyttefeltet. Til Tyinkrysset er det ca. 25 km.

Det er bare å glede seg til opplevelsesrike dager i nydelig natur om du velger å realisere hyttedrommen nett opp her! - Velkommen til Gramstølen!

Adkomst

Klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Tomtene er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Ubebygde hyttetomter.

Diverse

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 550 000

Info kommunale avgifter

Ved bebyggelse av tomtene vil det påløpe kommunale avgifter som renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Info formuesverdi

Vil bli beregnet.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader etter

bygging til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bom, brøyting og vedlikehold av vei, velforening ol.

Årlige utgifter til vann/ avløp og vegvedlikehold er ca. kr 15 000,-pr år, litt avhengig av vær.

Årlige utgifter brøyting ca. kr 4.500,-

Årlig løypeavgift kr 1.500,-

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 fra vår eierbank Valdres Sparebank

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 700 i Lærdal kommune. Gårdsnummer 75, bruksnummer 701 i Lærdal kommune. Gårdsnummer 75, bruksnummer 699 i Lærdal kommune. Gårdsnummer 75, bruksnummer 695 i Lærdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4642/75/700:

05.02.2004 - Dokumentnr: 357 - Erklæring/avtale
Vilkår om bruksrettar til fellesanlegg på gnr. 75/1, 3 og 24
for eigarar av tomter som vert frådelt gnr. 75/24. Eigarar med bruksrettar er medlemmer av Gramstølen Grendelag
Grendelaget har ansvar for drift og vedlikehald av fellesanlegg og har bruksrett til areal for stiar og løypenett

Vilkår om eigarråddelde for Filefjell Eiendomsutvikling AS
til diverse anlegg og innretningar

Bruksrett til veganlegget for gnr. 75/1 og 3 og gnr. 81/1

Med fleire føreseigner

Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Transportert til Suletinden AS orgnr. 926417452

Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2007 - Dokumentnr: 1030625 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Filefjell Eiendomsutvikling AS
Org.nr: 981 557 018
Vedr. reguleringsarbeid for utbygging av tomter på Gramstølen
Bestemmelse om bebyggelse
Dersom ikke reguleringsmyndigheten har godkjent utbygging av flere hytter enn de 15 som pr.. dag er regulert innen 10 år, faller denne avtalen bort.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2021 - Dokumentnr: 1497866 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Økland & Co Advokatfirmaet Da
Org.nr: 957 329 152
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

20.10.2023 - Dokumentnr: 1169039 - Jordskifte
SOGN OG FJORDANE JORDSKIFTERETT
22-020660REN-JSOF/JSOG GRAMSTØLEN HYTTEFELT
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2021 - Dokumentnr: 1455888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4642 Gnr:75 Bnr:100
Elektronisk innsendt

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Tomtene vil bli tilknyttet hyttefeltets vann- og avløpsanlegg.

Tilknytingsavgift pr.2025 på vann og avløp er kr 65 000,- + mva. Dette blir fakturert ved gitt bruksløyve.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene ligger innunder:

Kommuneplaner
Id:2021

Navn: Kommuneplanen sin arealdel 2023 - 2035
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.09.2023
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4642/dokumenter/292/F%c3%b8resegner-oppdert etter vedtak.pdf>

Reguleringsplaner
Id: 1422-2015004
Navn: DETALJREGULERING FOR GRAMSTØLEN HYTTEGREND, J1-6
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.09.2015
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4642/dokumenter/235/Planomtale og f%c3%b8resegner Reguleringsendring Gramst%c3%b8len Vedteke.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

--

Utdrag fra Reguleringsplan Gramstølen J 1-6 lhht. gjelder følgende for fritidsbebyggelse.

4 FRITIDSBUSTAD: BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER OG UMLEIEHYTTER

4.1 Hver tomt kan bebygges med inntil 2 bygninger, dvs. en hovedhytte og et anneks eller et uthus.
Hovedhytte skal plasseres innenfor byggegrensen på plankartet, eksklusiv eventuelle bygningsdeler under terreng. Ingen bebyggelse tillates plassert nærmere enn 4,0 meter fra eiendomsgrense. Anneks skal plasseres minst 1,5m og maksimum 5,0 m fra hovedhyttens yttervegg.

4.2 For område avsatt til fritidsbebyggelse er tillatt bruksareal BRA 150 m² totalt for alle bygninger.

4.3 Bruksareal (BRA) kan fordeles på hovedbygning og tilleggsbygning, eller anvendes kun som hovedbygning.

4.4 Areal under terreng tillates med inntil 30m² uten at dette medregnes i BRA, forutsatt at hele bygningsdelen ligger i sin helhet under ferdig terreng.

4.5 Maksimum 35m² BRA kan benyttes til anneks eller uthus. Garasjer og carport kan tillates.

4.6 Tomtene kan bebygges med saltak eller pulttak, men det tillates kun en taktype på samme tomt. Bygninger innenfor en tomt skal ha samme takvinkel. Takark eller oppstugu er ikke tillatt. Taktekkingsmateriale skal være torv, tre eller skifer. Bygninger med pulttak kan ha heldekkende membrantak med miljøtilpasset farge og lysrefleksjon.

4.7 Saltak skal ha takvinkel mellom 24° og 33°. Takoppløft tillates dersom det er underordnet hovedtak i omfang og takvinkelen er innenfor 18° og 24°. Hovedhytte: Maks. gesimshøyde er 3,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde er 5,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Anneks og uthus: Maks. gesimshøyde er 3,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde er 4,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng

4.8 Pulttak skal ha takvinkel mellom 6° og 33°. Takoppløft tillates dersom det er underordnet hovedtak i omfang og takvinkelen er også innenfor 6° og 24°. Hovedhytte: Maks. gesimshøyde (laveste gesims) er 3,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. bygningshøyde (øverste gesims) er 5,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Anneks og uthus: Maks. gesimshøyde er 3,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde er 4,7 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng

4.9 Største tillatt bredde på hoveddelen av hovedhytte er 8 meter, eksklusiv eventuell bygningsdel under terreng. Utbygg og vinkelløsninger på hoveddelen av hovedhytte kan tillates der tomten egner seg og bygningen tilpasses tomtens beskaffenhet. Største tillatte bredde på anneks er 5 meter.

4.10 Fyllinger, skjæringer og planering av terreng begrenses som følger: Ingen fylling eller skjæring skal resultere i en gjennomsnittlig helning brattere enn 1:2. Støttemurer tillates oppført med maksimumshøyde 0,6m. Ingen fylling skal foretas mer enn 6 meter fra husvegg, dvs. til fyllingsfot. Ingen skjæring skal foretas mer enn 3 meter fra husvegg, dvs. til topp skjæring. Planering av uteareal tillates kun på hyttens forside og inn mot gavlvegg og i begrenset til en bredde på maks. 3 meter fra husvegg på bygningens langsider og et areal på maks. 60m².

4.11 Til hver hyttegruppe er det avsatt plass til felles biloppstilling med avkjørsel fra samleveien. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. tomt inklusiv gjesteplass. Avkjøring til parkeringsfelt er vist på planen. Biloppstilling på egen tomt tillates, men skal da innregnes i utnyttingsgrad av tomten.

4.12 Utelys skal være retningsbestemt langs vegg og skjermet.

Vi viser til vedlagte reguleringplaner for mer informasjon.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. 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.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

38 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

40 100 (Omkostninger totalt)

56 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 590 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 606 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 608 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Vi viser til vedlagt prisliste for prisantydning på hver enkelt tomt.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 40 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Ansvarlig megler

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistår av

Ingrid Skrindsrud

Eiendomsmeglerfullmektig

ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Tlf: 901 25 967

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

23.07.2025











UTHUS
PHOTOGRAPHY | PH. Uthus







Vedlegg

Prisliste Gramstølen

Tomter:

Gramstølen 235: Gnr 75/ bnr 695 Selveiertomt: 2.025m2	Kr. 1 550 000,-
Gramstølen 227: Gnr 75/ bnr 699 Selveiertomt: 1.916m2	Kr. 1 600 000,-
Gramstølen 223: Gnr 75/ bnr 700 Selveiertomt: 2.166m2	Kr. 1 550 000,-
Gramstølen 221: Gnr 75/ bnr 701 Selveiertomt: 2.313m2	Kr. 1 550 000,-

**For matrikkeleining:**

Kommune: 4642 - LÆRDAL
Gardsnummer: 75
Bruksnummer: 695

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.11.2021 kl. 13:05
Produsert av: Jenny Stamnes - 4640 Sogndal
Attestert av: Lærdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Grunneigedom
Bruksnamn:
Etableringsdato: 18.11.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikkje registrert bygg på matrikkeleininga.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 75 / 695	2 025 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		926417452	SULETINDEN AS		Sjukeheimvegen 22 2966 SLIDRE	1 / 1

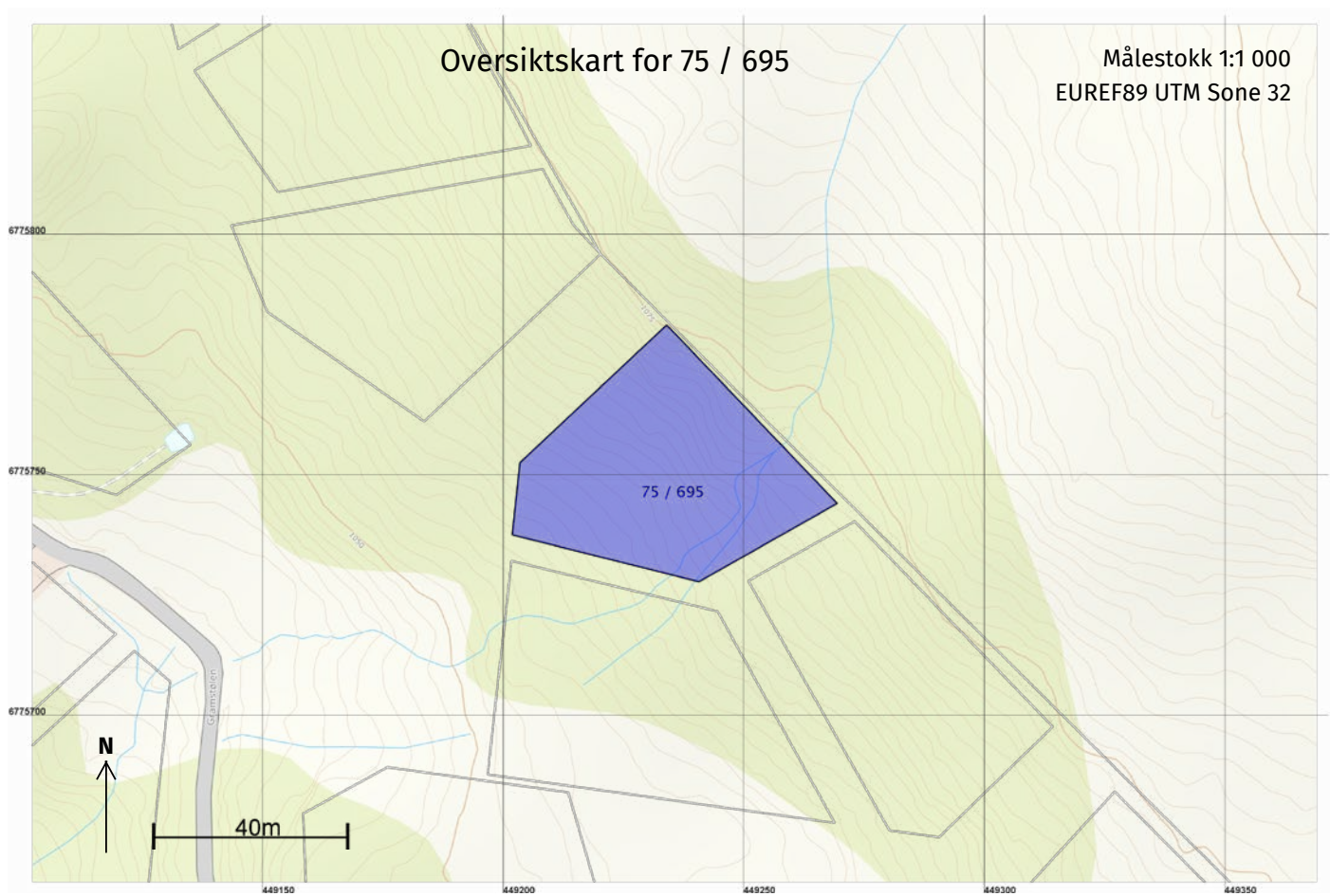
Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6775747	449227		2 025 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

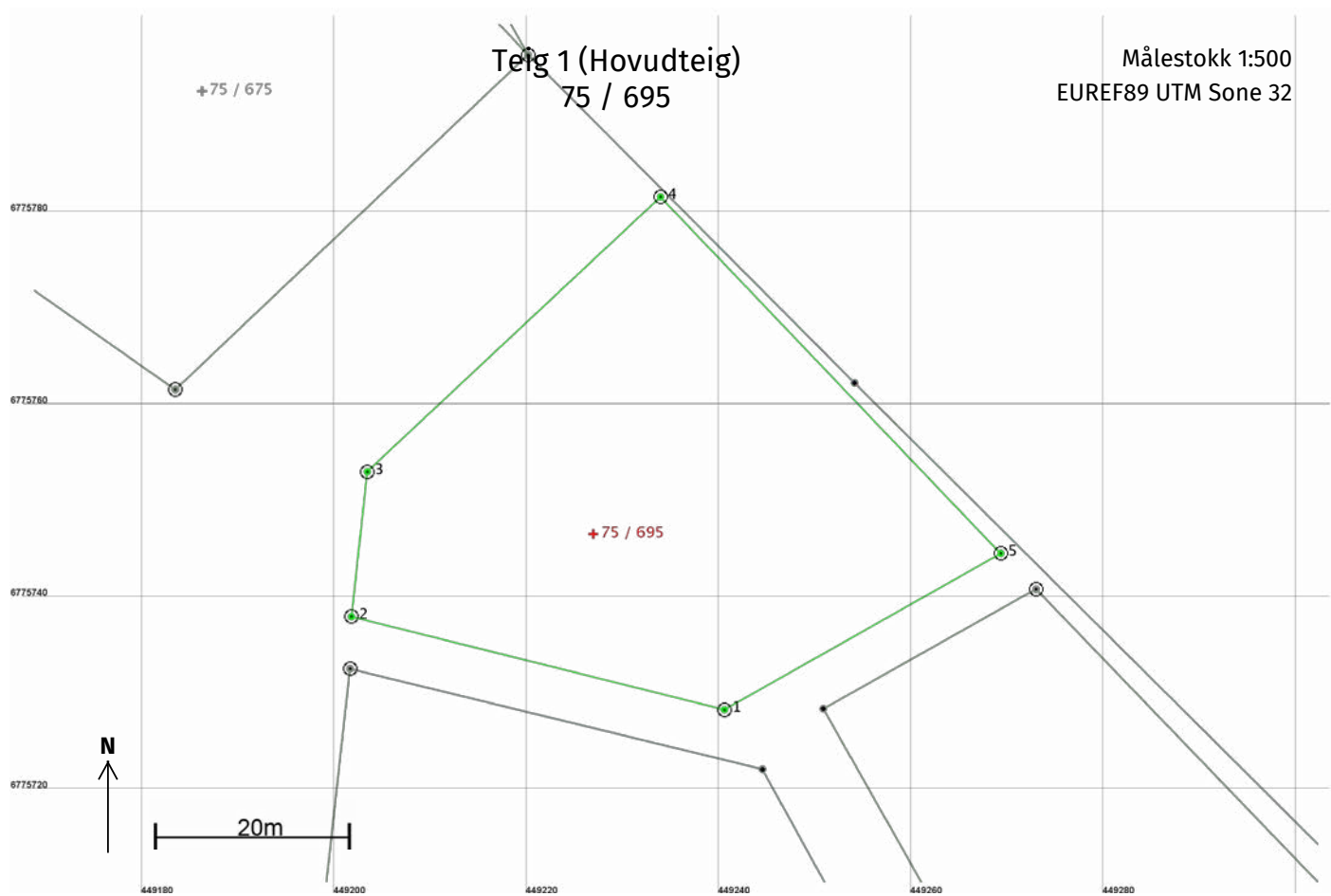
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	18.11.2021	Tinglyst		18.11.2021	stajen 18.11.2021
Oppmålingsforretning	2021560	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	4642 - 75/100	-2 025	
		Mottakar	4642 - 75/695	2 025	



22.11.2021 13:05

Matrikkelbrev for 4642 - 75 / 695

Side 3 av 5



22.11.2021 13:05

Matrikkelbrev for 4642 - 75 / 695

Side 4 av 5

Areal og koordinatar**Areal:** 2 025

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6775747**Aust:** 449227**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6775728,62	449240,59	Jord 39,94	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6775738,28	449201,83	Jord 15,15	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6775753,34	449203,47	Fjell 41,76	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6775781,89	449233,95	Jord 51,20	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6775744,86	449269,31	Jord 32,99	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

**For matrikkeleining:**

Kommune: 4642 - LÆRDAL
Gardsnummer: 75
Bruksnummer: 699

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.11.2021 kl. 10:44
Produsert av: Jenny Stamnes - 4640 Sogndal
Attestert av: Lærdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Grunneigedom
Bruksnamn:
Etableringsdato: 22.11.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikkje registrert bygg på matrikkeleininga.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 75 / 699	1 916 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		926417452	SULETINDEN AS		Sjukeheimvegen 22 2966 SLIDRE	1 / 1

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6775610	449312		1 916 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

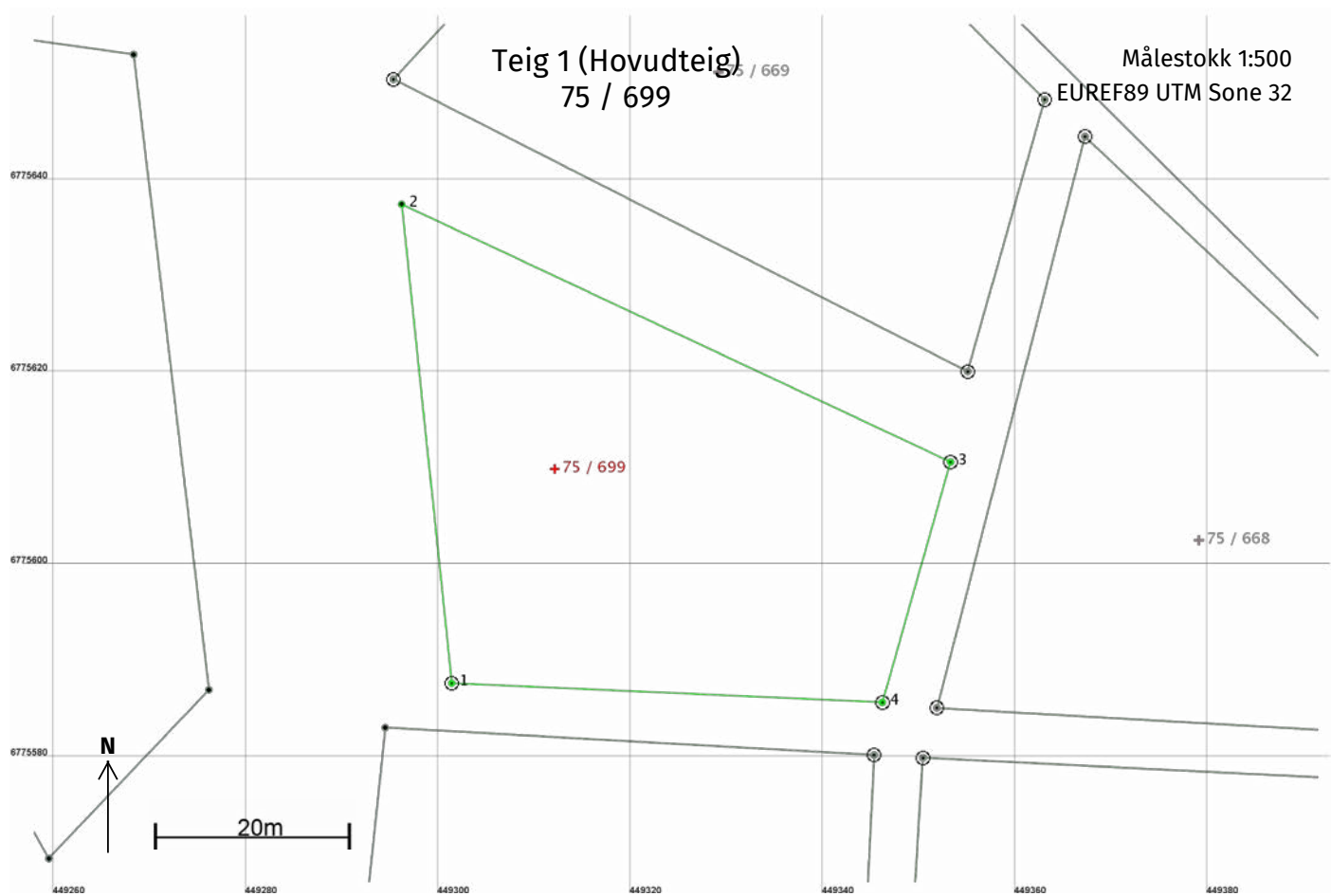
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	18.11.2021	Tinglyst		23.11.2021	stajen 18.11.2021
Oppmålingsforretning	2021560	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	4642 - 75/100	-1 916	
		Mottakar	4642 - 75/699	1 916	



23.11.2021 10:44

Matrikelbrev for 4642 - 75 / 699

Side 3 av 5



23.11.2021 10:44

Matrikkelbrev for 4642 - 75 / 699

Side 4 av 5

Areal og koordinatar**Areal:** 1 916

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6775610**Aust:** 449312**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6775588,00	449301,45	Jord 50,03	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6775637,76	449296,24	63,03	Umerkt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6775610,98	449353,30	Fjell 25,96	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6775586,01	449346,21	Jord 44,81	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

**For matrikkeleining:**

Kommune: 4642 - LÆRDAL
Gardsnummer: 75
Bruksnummer: 700

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.11.2021 kl. 10:44
Produsert av: Jenny Stamnes - 4640 Sogndal
Attestert av: Lærdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Grunneigedom
Bruksnamn:
Etableringsdato: 18.11.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikkje registrert bygg på matrikkeleininga.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 75 / 700	2 166 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		926417452	SULETINDEN AS		Sjukeheimvegen 22 2966 SLIDRE	1 / 1

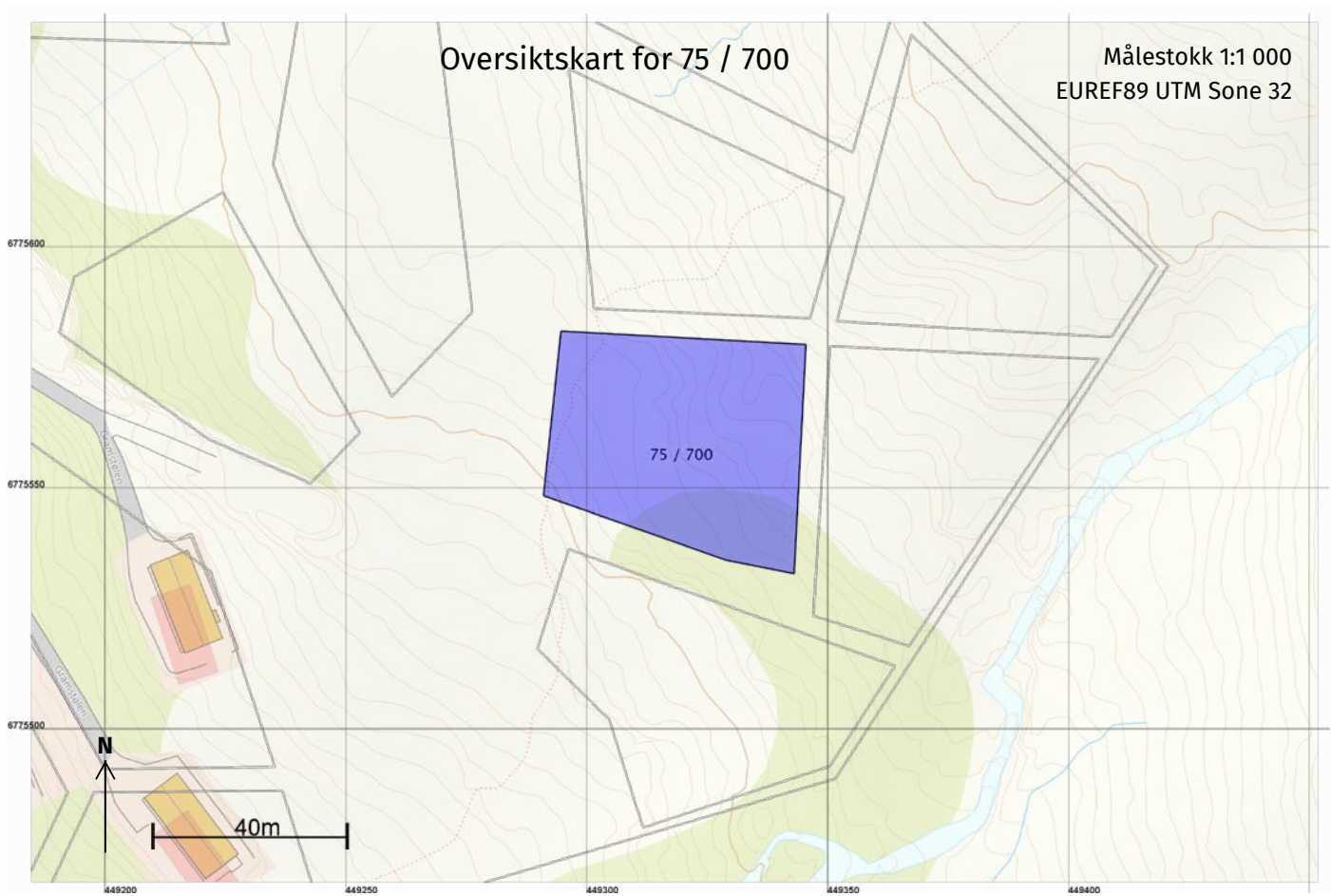
Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6775557	449311		2 166 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

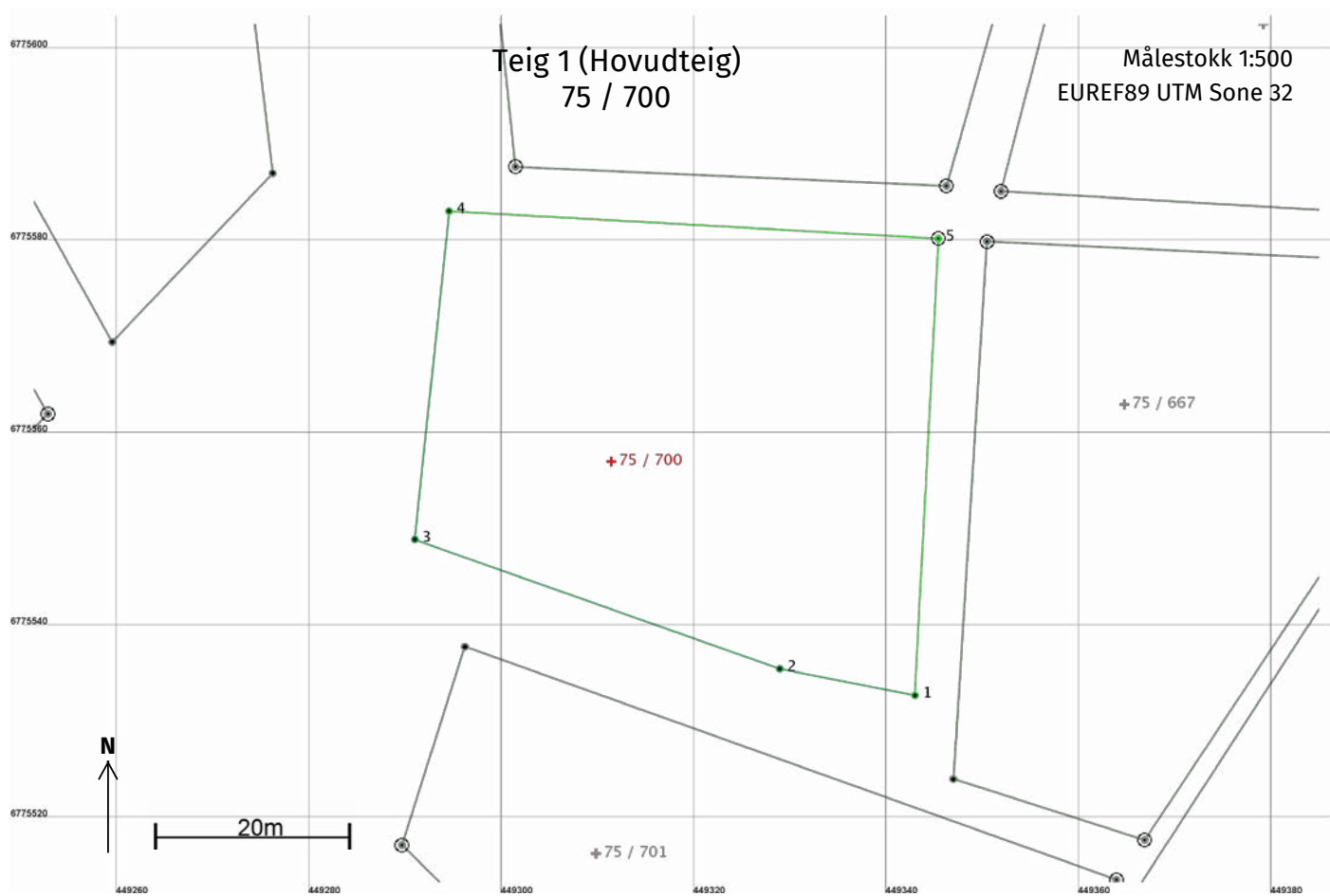
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	18.11.2021	Tinglyst		23.11.2021	stajen 18.11.2021
Oppmålingsforretning	2021560		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
			Avgjevar	4642 - 75/100	-2 166
			Mottakar	4642 - 75/700	2 166



23.11.2021 10:44

Matrikkelbrev for 4642 - 75 / 700

Side 3 av 5



23.11.2021 10:44

Matrikkelbrev for 4642 - 75 / 700

Side 4 av 5

Areal og koordinatar

Areal: 2 166

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6775557

Aust: 449311

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6775533,08	449342,93	14,30	Umerkt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6775535,84	449328,90	40,22	Umerkt	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	30	
3	6775549,27	449290,99	34,30	Umerkt	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	30	
4	6775583,38	449294,55	50,89	Umerkt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6775580,55	449345,36	47,53	Jord Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

**For matrikkeleining:**

Kommune: 4642 - LÆRDAL
Gardsnummer: 75
Bruksnummer: 701

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.11.2021 kl. 10:44
Produsert av: Jenny Stamnes - 4640 Sogndal
Attestert av: Lærdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Grunneigedom
Bruksnamn:
Etableringsdato: 18.11.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikkje registrert bygg på matrikkeleininga.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 75 / 701	2 312,6 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		926417452	SULETINDEN AS		Sjukeheimvegen 22 2966 SLIDRE	1 / 1

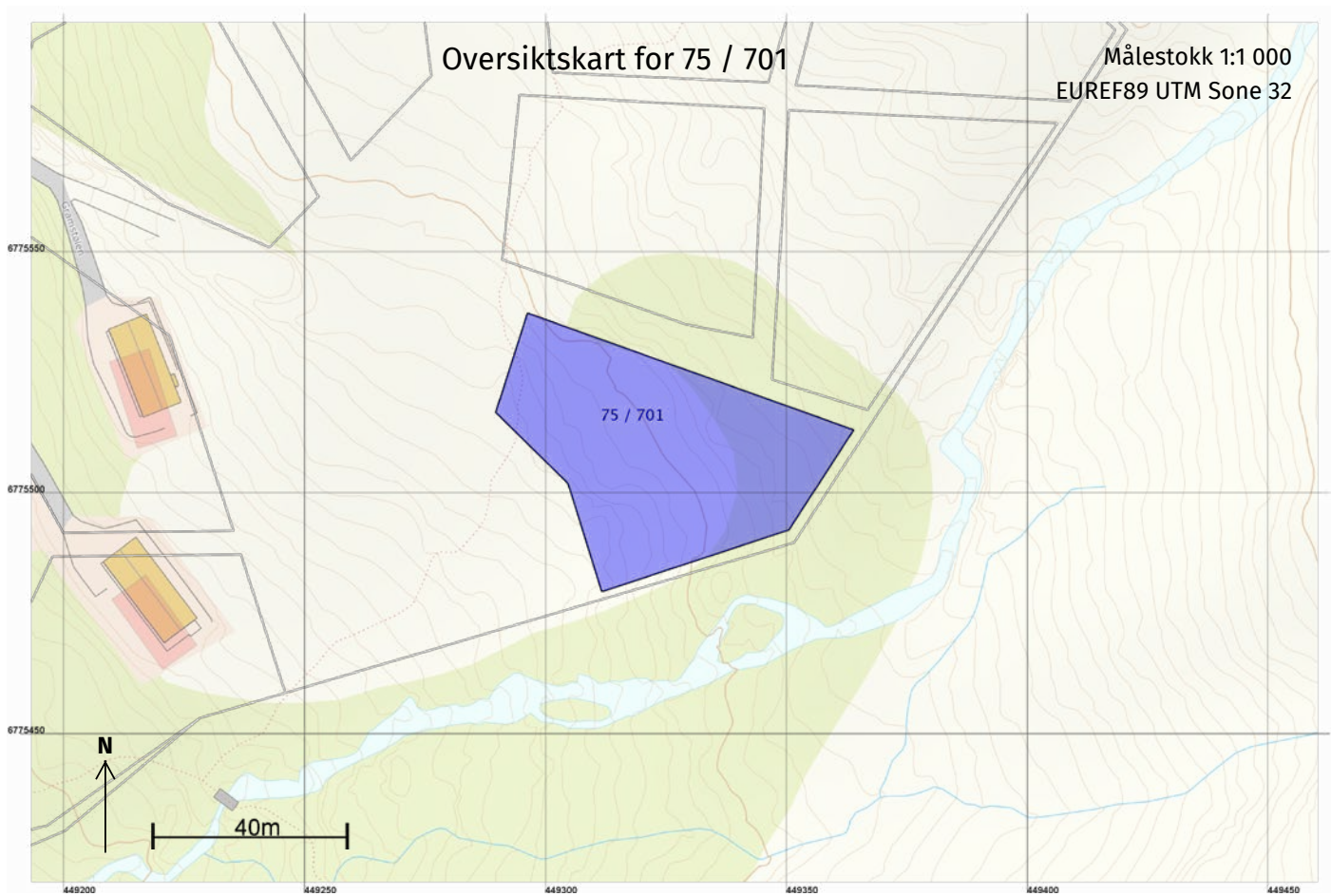
Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6775517	449310		2 312,6 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

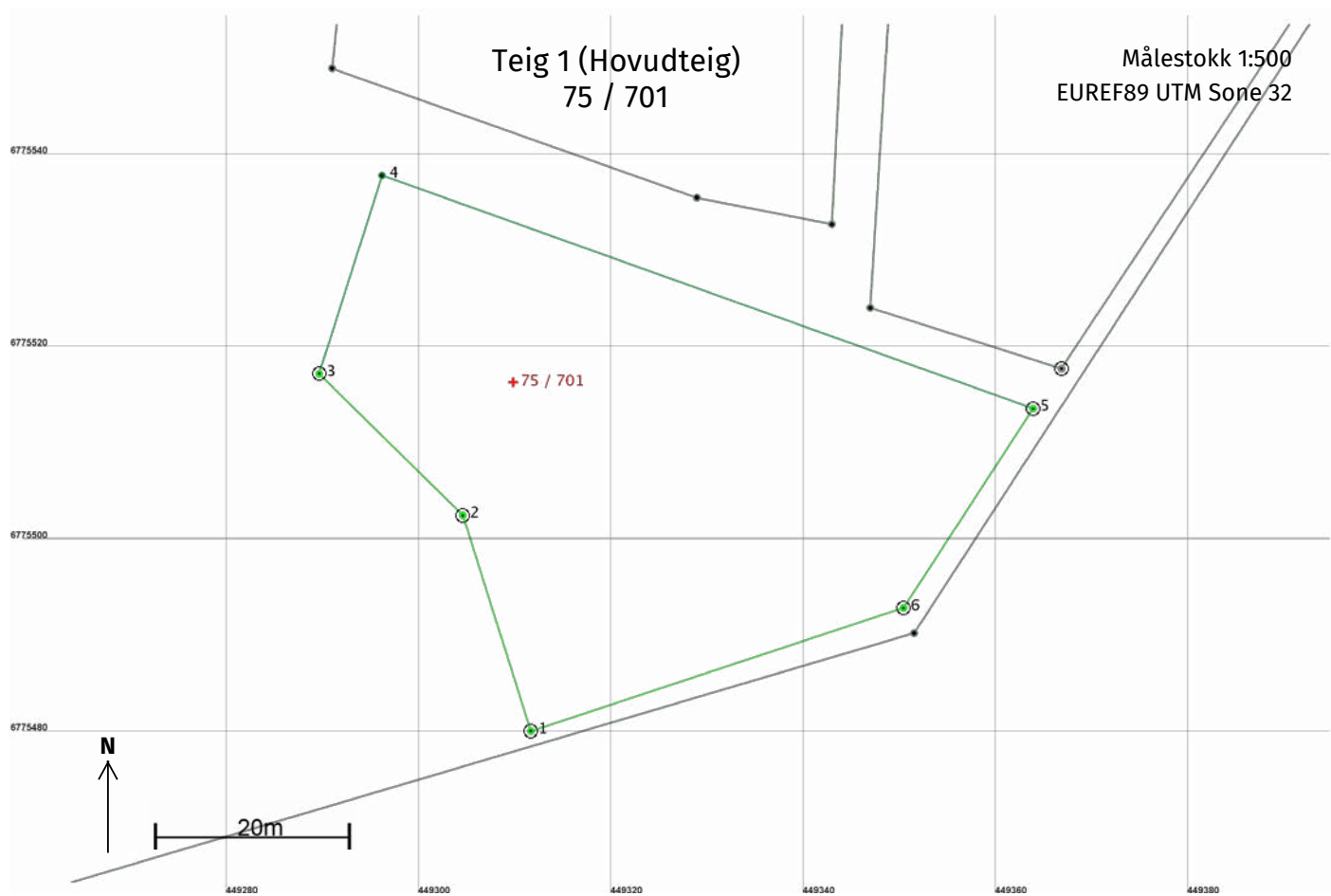
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	18.11.2021	Tinglyst		23.11.2021	stajen 18.11.2021
Oppmålingsforretning	2021560		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
			Avgjevar	4642 - 75/100	-2 312,6
			Mottakar	4642 - 75/701	2 312,6



23.11.2021 10:44

Matrikelbrev for 4642 - 75 / 701

Side 3 av 5



23.11.2021 10:44

Matrikelbrev for 4642 - 75 / 701

Side 4 av 5

Areal og koordinatar**Areal:** 2 312,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6775517**Aust:** 449310**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6775480,42	449311,65	Jord 23,51	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6775502,85	449304,58	Jord 20,94	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6775517,54	449289,66	Jord 21,62	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6775538,15	449296,19	71,85	Umerkt	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	30	
5	6775513,93	449363,83	Jord 24,69	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6775493,23	449350,38	Jord 40,79	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

Filefjell

Eiendomsutvikling as



Planomtale og føresegner
Reguleringsendring Gramstølen Hyttegrennd
Borgund, Lærdal



6888 Borgund

Juni 2015

Prosjektfakta

Oppdrag: Utarbeiding av reguleringsplan for del av Gramstølen Hyttegrend

Emne: Reguleringsendring Gramstølen

Rapport: Planomtale og føresegner reguleringsendring Gramstølen Hyttegrend

Oppdragsgjevar: Filefjell Eiendomsutvikling AS

Dato: Juni 2015

Oppdrag nr: 150-2015

Utarbeida av: Trond Øyen Einemo

Kontrollert av: Kjell Olav Cock

Godkjent av:

		Dato	Sak
Varsel om oppstart	Vedtak i Kommunestyret i Lærdal	19.03.2015	016/15
Handsaming 1. gong			
Offentleg ettersyn			
Handsaming 2. gong			
Kommunestyrets vedtak		26.11.2015	081/15

Innhald

1	GENERELT	5
1.1	Innleiing	5
1.2	Bakgrunn	5
1.3	Formål	5
1.4	Avgrensing av planområdet	5
1.5	Området – eksisterande situasjon	6
1.6	Gjeldande planar	6
1.7	Gjeldande lover og forskrifter m/veiledninger m.m.	7
2	MEDVERKNAD OG FRAMDRIFT	7
2.1	Varsel om oppstart	7
2.2	Merknadsvurdering	7
2.2.1	Vurdering av merknadene	7
2.3	Framdrift	7
3	PLANFRAMLEGGETS INNHOLD	8
3.1	Plankart	8
3.2	Føremål	8
3.2.1	Fritidsbebyggelse	8
3.2.2	Vegareal	8
3.2.3	Parkering	8
3.2.4	Friområde	9
3.2.5	Omsynsoner kultur	9
3.2.6	Føresegner	9
4	VERKNADER AV PLANEN	9
4.1	Gjeldande planar	9
4.2	Arealbruk og landskap	9

4.3	Naboar og nærmiljø, barn og unge	9
4.4	Trafikkforhold og støy	10
4.5	Naturressursar	10
4.6	Naturmangfald, naturmiljø og friluftsliv	10
4.7	Kulturminne og kulturmiljø	10
4.8	Risiko og sårbarheit	11
5	FØRESEGNER	12
6	VEDLEGG	16

1 GENERELT

1.1 Innleiing

Filefjell Eiendomsutvikling as ønskjer å omregulere deler av Gramstølen Hyttegend. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-3, 12-8 og 12-14 starta Meto Pro as på vegne av Filefjell Eignedomsutvikling as opp reguleringsendring av deler av reguleringsplanen Filefjell Sørleg del, Område H6, Trinn 2 i Lærdal kommune, vedtak om oppstart gjort i kommunestyret 19.03.2015.

Filfjell eiendomsutvikling skriver:

Reguleringsbestemmelsene for de 87 tomtene ovenfor Gramstølen har ført til for stor grad av likhet på oppførte hytter. Det er behov for større variasjon. Dette gjelder både utformingen av bygningene, størrelsene på tomtene og prisene for tomt med hytte. I Trinn 2 ovenfor stølen på 66 tomter er det kun 4 under 2 dekar. Markedet etterspør nå i større grad kompakte såkalte sportsytter på 70 til 90 m², gjerne med planløsninger med 2 soverom på hems og 2 soverom i hovedetasjen. Videre er markedet mer prisbevisst og etterspør i større grad hytter opp til 3 mill kroner.

Med så store tomter og avstand mellom tomtene som i H6 Trinn 2, blir kostnaden ved utbygging av infrastruktur i det krevende terrenget svært høye pr hytte.

De terrengmessige forhold, solforholdene og utsikt gjør området attraktivt og det er behov for mer variert størrelse på tomtene og mer variert utforming av hyttene. Tomtene i det omregulerte feltet med striper med fellesområder mellom alle tomtene gjør at tomtene fortsatt er forholdsvis store og attraktive sammenlignet med andre hytteområder.

1.2 Bakgrunn

Meto Pro vart engasjert av Filefjell Eiendomsutvikling as på gnr. 75 og bnr. 100, å utarbeide reguleringsplan for området i samsvar med dagens krav, tiltakshavars intensjonar, samt gjeldande kommunedelplan.

1.3 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å detaljregulere området, og legge til rette for mindre tomter i eit allereie regulert område. Tiltakshavar ønskjer å kunne tilby mindre tomter for sal, da marknaden for fritidseigedommar ser ut til å ha har endra seg.

1.4 Avgrensing av planområdet

Planområdet omfattar følgjande eigedomar:

Gnr 75 Bnr 100, Gramstølen Hyttegend, Filefjell Sørleg del, Del av område H6 Trinn 2

Området ligger på Gramstølen, ved Maristova langs E-16 i Lærdal kommune, ca. 40 km aust for Lærdalsøyri, og er på ca. 20 000 m². Avgrensinga av området er i samsvar med føremål i gjeldande Kommunedelplanen for Filefjell.



1.5 Området – eksisterende situasjon

Området er avgrensa til tomtene J-1 til og med J-6 i eksisterande reguleringsplan.

Området er og tidlegare regulert av Filefjell eiendomsutvikling til same føremål. Filefjell Einedomsutvikling opparbeider, sel tomter og komplette hytter til den private fritidsmarknaden.

For meir info om området og selskapet, gå inn på <http://www.filefjellhytter.no/>

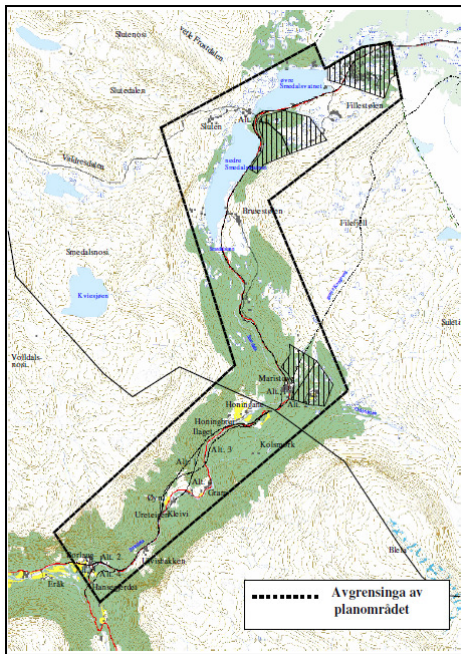
Området er i sin heilheit regulert til frtidseigedommar, veg, parkering og friområde.

1.6 Gjeldande planar

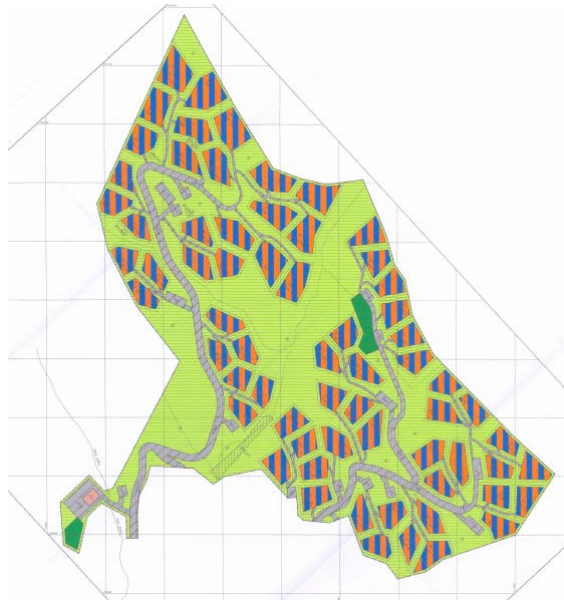
Området er i Kommunedelplanen for Filefjell sett av til fritidsbustader.

Kommunedelplanen for Filefjell vart vedteken i Lærdal Kommunestyre 12.05.2005

Gjeldande reguleringsplan for området er Gramstølen Hyttegren, Filefjell, Sørleg del, Område H6, Trinn 2, Vedteke i Lærdal Kommunestyre den 21.06.2007



Utsnitt av kommundeplan for området (LK)



Gjeldende reguleringsplanar i området (Sognekart)

1.7 Gjeldende lover og forskrifter m/veiledninger m.m.

Plan og bygningslova

RPR for barn og unge

Retningslinjer for støy i arealplanlegging

Naturmangfaldlova m.fl.

2 Medverknad og framdrift

2.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart er kunngjort i Sogn Avis, samt på nettsidene til Lærdal kommune og Meto Pro as den 28.04.2015. Brev til aktuelle partar og grunneigarar blei send ut 28.04.2015. Frist for merknader vart sett til 29.05.2015

2.2 Merknadsvurdering

Det er Ikkje motteke merknader til arbeidet.

2.2.1 Vurdering av merknadene

2 Det er Ikkje motteke merknader til arbeidet.

2.3 Framdrift

Reguleringsplanen blir lagt ut på høyring med frist for merknader på 6 veker.

Innkommne merknader etter høyringsperioden vil bli vurdert og eventuelt innarbeidd i planen.

Vesentlege endringar som følgje av dette vil bli lagt fram for dei partar endringa vedkjem.

Innkommne merknader og plandokument blir sendt kommunen for sluttbehandling.

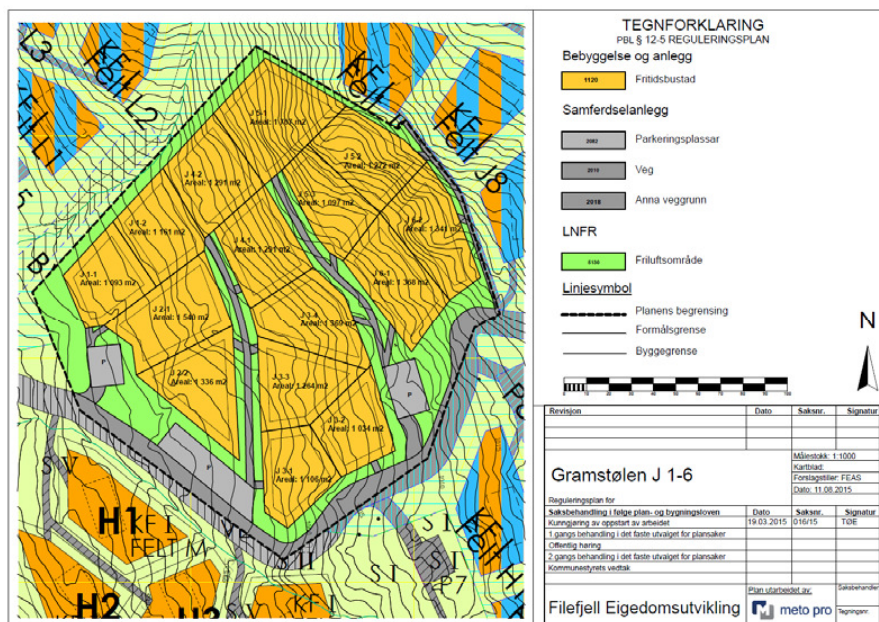
3 Planframleggets innhald

Reguleringsplanen er utarbeida etter gjeldande retningslinjer, med tilhøyrande føresegner. Føresegnene er utarbeida i tråd med gjeldande regelverk, og overståande planar.

I planframlegget er det etterstreba å finne ei form som ivaretek den eksisterande reguleringsplanen og føresegnene, omsyn til omgjevnadane, samtidig som den er tilpassa dagens lover og regelverk.

3.1 Plankart

Det er utarbeida detaljert plankart over området.



3.2 Føremål

3.2.1 Fritidsbebyggelse

Området gjeld deler av området (ca. 19 daa) som tidlegare er regulert med 6 tomter. Med denne planen vil området ha 15 tomter. Området er og tilkomst til resten av reguleringsområdet. Området vil og bestå av ein del veg/parkering opp mot virksomheita, samt lage ein buffer mot jordbruksarealet i sør.

Utnyttingsgraden på denne delen av området er sett i samsvar med tidlegare føresegner.

3.2.2 Vegareal

Området gjeld del av området (ca. 1,6 daa) og gjeld både privat samleveg og privat adkomstveg

3.2.3 Parkering

Området gjeld del av området (ca. 1,0 daa) og gjeld privat fellesparkering for området

3.2.4 Friområde

For å få god avstand mellom vegar og tomter til grøfter og snørydding er det oppretthelde belter/soner med friområde mellom alle tomter og vegareal, samt parkeringsareal.

3.2.5 Omsynsoner kultur

Like nord-aust for planområdet er det avsett ei omsynsone for kulturminne. Denne planen kjem ikkje i konflikt med området.

3.2.6 Føresegner

Det er utarbeida eigne føresegner til planen og desse følgjer som vedlegg 2. Føresegnene er ikkje i strid med føresegene i overliggjande planverk; Kommunedelplan.

4 Verknader av planen

4.1 Gjeldande planar

Reguleringa er i tråd med gjeldande kommunedelplan. Området er tidlegare vel utgreia gjennom reguleringsprosessen i 2007.

Reguleringa vil føre til føremålsendringar og endringar i føresegner i del av gjeldane reguleringsplan for Gramstølen Hyttegrennd, Filefjell, Sørleg del, Område H6, Trinn 2, Vedteke i Lærdal Kommunestyre den 21.06.2007.

4.2 Arealbruk og landskap

Det meste av arealet i Lærdal kommune er landbruks-, natur- og friluftsområde. Dette ut i frå topografiske tilhøve og landbruk som ei viktig næring. Landbruket med jord og skog har mange kvalitetar knytte til seg, alt frå forming av kulturlandskap til å inneha viktige friluftsområde. Jordvern og matvaresikkerheit er og sentrale begrep i denne samanhengen. Ein miljøvenleg og kvalitetsmessig utvikling heng godt saman med landbruket, der jordvern, utbygging, grønstruktur, skogbruk og friluftsområde har både samanfallande og motstridande interesse.

Området som denne reguleringa berører er ikkje ei strid med ovannemnte interesser.

Øvste del av området (J 5-1, J5-2 og J 6-2) har ei naturleg helling som tilsvara at ein skal ha ei varsam utbygging med omsyn på plassering av bygg og veg på tomtene. Dette kan gjerast med å trappe bygga med terrenget eller bygge med mindre fotavtrykk, for å behalde naturmark i området. Det skal og takast omsyn til forsvarleg tilkomst til fritidsbustadane, samt sikre uteareal for opphald og leik.

Det er ikkje kjente landskapskvalitetar eller arealbruk som stir mot reguleringsendringa.

4.3 Naboar og nærmiljø, barn og unge

Det vil som følgje av reguleringa bli oppretthalde friområder mellom tomtene. Tur og løypenett vil ikkje bli berørt av omreguleringa. Dette vil oppretthalde omsynet til friluftsliv, nærmiljøet, folkehelse, barn og unge. Det vil ikkje skje vesentlige endingar i området som følgje av reguleringsarbeidet.

Det vil så langt det let seg gjere leggst til rette for universell utforming på tilgjengelige uteområde i planområdet.

4.4 Trafikkforhold og støy

Reguleringa vil ikkje føre til store endringar i forhold til trafikk og støy. Reguleringa vil legger opp til ei fortetting med 9 tomter på det aktuelle området. Med sporadisk besøk som det er på slike hytter vil ikkje støy frå trafikk ha nokon nemneverdig negativ konsekvens.

4.5 Naturressursar

Området er allereie regulert til føremålet, så reguleringsendringa vil ikkje føre til opning for, eller anna bandlegging av naturressursar.

Utover moreneavsetningar som elles i området, er det er ikkje lokalisert nokon kjende naturressursar i området.

4.6 Naturmangfald, naturmiljø og friluftsliv

Området er kjend gjennom databasane www.dirnat.no, www.artsdatabanken.no, www.miljostatus.no. Kunnskapen om området er elles godt kjend gjennom gjeldande konsekvensutgreiing og kommunedelplan for E-16, utført av Statens Vegvesen, samt førre regulering i 2007.

Reguleringsendringa vil ikkje føre til endringar i forhold til naturmiljø og friluftsliv. Det er tilrettelagt for turstiar i LNF-område i området. Reguleringsplanen vil ikkje ha negativ verknad på folkehelse, naturmiljø og friluftsliv.

I høve naturmangfaldlova er området allereie regulert til same føremål, og føremålet er ikkje av forurensande art(fritidsbustader), vil reguleringa ikkje ha nokon konsekvens på miljø og omgivelsar når det gjeld Arealformål. Det er ikkje kjende førekomstar av raudlisteartar eller registrerte utvalde naturtypar. Kunnskapsgrunnlaget jf naturmangfaldlova §8 er vurdert som god for å vurdere denne sak, og føre-var prinsippet §9 vert difor tillagt liten vekt.

Som følge av at området ikkje ligg i nærleiken av sjø, vassdrag, strandsone, landbruksområde, eller i viktig natur- og friluftsområde ser forslagstillar ikkje noko fare for naturmangfaldet

Det er ikkje landskapsverdiar som vert påverka av planen og nybygg i området er vurdert til å vera akseptabel for den samla belastninga av området jf. §10 i naturmangfaldlova. Reguleringsendringa vil ikkje føre til nokon forringing av miljø, og §11 i naturmangfaldlova er difor ikkje vurdert i denne saka. Tiltaka som reguleringsendringa opnar for er vurdert til å vera miljøforsvarleg jf §12.

4.7 Kulturminne og kulturmiljø

Det vart gjort arkeologisk registreringsarbeid i området i 2007. Det vart då oppdaga spor etter tidlegare busetnad like ved området som denne planen gjed
et er gjort eit nært samarbeid med Omsynssone
er innarbeida i eksisterande plan frå 2007.



Utsnitt frå Fylkesatlas, Kulturminne.

Reguleringsplanen vil gje dei involverte dei ytre rammene for å kunne behalde dei gode bustad- og opphaldsromma som allereie eksisterar i området. Bygnings- og kulturmiljø blir godt ivareteke gjennom dei nye planane, da rammene er vidareførte i forhold til eksisterande retningslinjer og planverk. Det vil ikkje være vesentleg verknader av planarbeidet i planområdet sett opp i mot kva situasjonen var før reguleringa.

4.8 Risiko og sårbarheit

Det er utarbeid ein eigen ROS analyse for reguleringsområdet.

Utdrag av konklusjon:

Reguleringsendringa i seg sjølv medfører ikkje nokon endringar for omgjevnadane, bortsett frå at tomtene blir mindre og fleire. Situasjonen før og etter reguleringsendringa vil tilnærma være den same.

Analysen viser at det ikkje er aktuelle hendingar som medfører nemneverdig risiko.

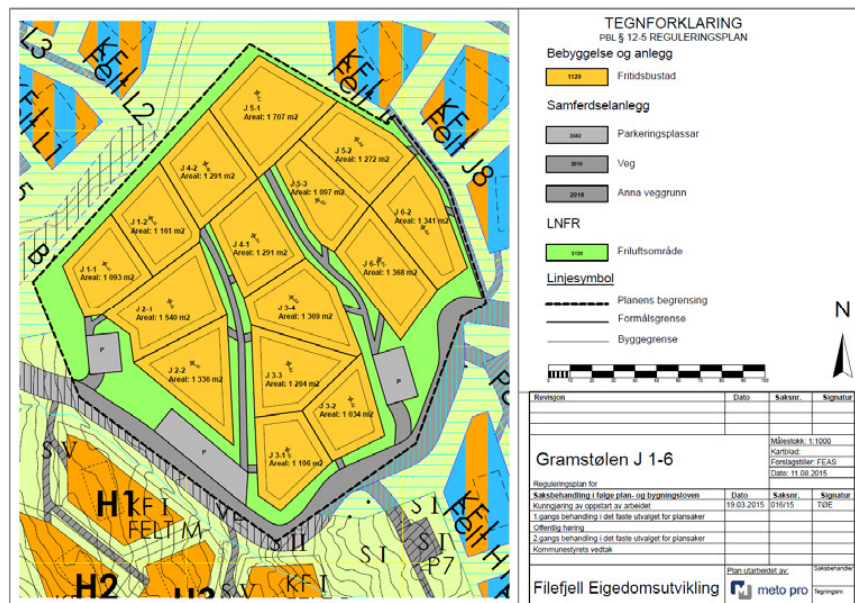
5 Føresegner

Reguleringsplan for Gramstølen J 1-6, Filefjell, 6888 Borgund

Planid.: 1422-

Handsaming etter

		Dato	Sak
1. gangs handsaming			
Offentleg ettersyn			
2. gangs handsaming			
Godkjenning	Lærdal kommunestyre	26.10.2015	081/15



6888 Borgund

Aug 2015

REGULERINGSBESTEMMELSER:**1 FORMÅL:**

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

- 1.1 Å sikre best mulig bevaring av landskapsbilde og vegetasjon ved fremtidig utbygging. Å sikre at inngrep i terreng og vegetasjon skjer på en skånsom måte.
- 1.2 Å sikre at vegføringer og anlegg av annen infrastruktur skjer på en kontrollert og hensiktsmessig måte i forhold til terreng og vegetasjon. Samtidig skal det legges best mulig til rette for utnyttelsen av området og betjening av hyttene.
- 1.3 Å sikre at bebyggelsen i området blir tilpasset stedlige terrengforhold og estetiske sett harmonerer som en helhet i området.
- 1.4 Å samle bebyggelse i grupper slik at åpne arealer ivaretas. Å skåne karakteristiske terrengdrag for utbygging. Å unngå at bebyggelse plasseres på topper og andre steder hvor bygg blir sterkt eksponert.
- 1.5 Å sikre fri ferdsel sommer og vinter til og mellom friområder og andre arealer av interesse for allmennheten. Å sikre gamle ferdselsveier mot nedbygging og skade.
- 1.6 Å legge forholdene til rette for at virksomheter kan etableres i området, med Maristova som reisemål, ved å kombinere fritidsformål med utleie av hytter i næring.

2 GENERELT:

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- 2.1 Bebyggelse og anlegg

1120	Fritidsbustad:	Byggeområde for frittliggende fritidsbebyggelse
------	----------------	---
- 2.2 Samferdsleanlegg

2082	Parkering:	Felles parkeringsplassar
2010	Veg:	Privat veg – samleveg/adkomstveg
2018	Anna Veggrunn:	Privat veg
- 2.3 LNFR

5130	Friluftsområde:	Friluftsområder
------	-----------------	-----------------

3 FELLES BESTEMMELSER:

- 3.1 Krav til søknad: I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500. Søknaden skal vise:
 - Plassering av tiltaket samt eventuelle fremtidige bygninger i forhold til vei, byggegrenser, tomtengrenser og eventuelle bekker i nærheten.
 - Eventuelle forstøtningsmurer og terrasser skal vises. Terrengbehandling skal vises med nye koter og punkthøyder.
 - Typiske snitt som viser hyttas plassering og grunnmurshøyde med eksisterende og nytt terreng.
- 3.2 Bebyggelse:
 - Plassering: Merker er vist på plankartet og i terrenget med nummererte peler. Det merket skal ligge innfor fritidsbygget sin grunnmur. Mindre justeringar av fritidsbygget og tilkomst kan gjerast ved søknad.
 - Møneretning på hovedbygninger skal være tilnærmet parallell med kotene. Møneretning på underordnede bygg skal enten være med samme retning som hovedbygning eller i 90° grader til denne.
 - I.f.m. utforming og detaljering av byggverk, skal det sikres mot at dyr kan bli sittende fast.
 - Sokler og støttemurer som er høyere enn 0,6m tillates ikke.
 - Ytterveggkledning skal være trekledning (laftet, plate eller panel) eller stenforblending (skifer eller stedelig stensort).
 - Trekledning skal beises i naturgrå eller mørkebrun farge. Enkelte, underordnede bygningsmessige detaljer kan farges hvit eller i mørke farger som i tråd med lokal byggeskikk.
 - Bebyggelse skal innpasses i terrenget i størst mulig grad. Bygg skal graves inn i terrenget hvor dette gir en fordelaktig tilpasning. Uteterrasser tillates kun anlagt direkte på terreng.

- Ved søknad om tillatelse skal det fremgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til eksisterende terreng, angitt med kotehøyde. Anleggsarbeidet med bebyggelse, spesielt med sprengningsarbeid av byggegrube, skal utføres på en slik måte at tilgrensende arealer på nedsiden ikke blir ødelagt.
 - På byggetomt er ingen terrengendring tillatt uten at det foreligger en godkjent byggesøknad med tilhørende utomhusplan.
- 3.3 Adkomst:
- Til hver hyttegruppe og tomt er det regulert en adkomstvei. Traséen skal benyttes som anleggsvei i byggeperioden slik at skader til terreng minimaliseres.
- 3.4 Veg og parkering:
- Alle byggeområder skal ha tilfredsstillende adkomstforhold.
 - Samleveg er regulert med en formålsbredde lik 12m. Veibanen utformes hovedsaklig som en en-felts 3,5m adkomstvei med møteplasser. Hvor stigningsforholdet overstiger 7% (1:14) skal veibanebredde økes til 4 meter. Maksimum stigningsforhold for planlagt veitrasé vil stedvis være 14% (1:7). Veibanen kan på enkelte strekninger utvides til to-felts 5,5m veibanebredde der økt belastning tilsier dette. Møteplass, utformet iht. gjeldende norm, plasseres minst hver 200 meter langs en-felts samleveier.
 - Samleveg til parkeringsfelt er regulert med en formålsbredde lik 7m. Veibanen utformes som en-felts vei med bredde 3 meter. Parkering langs adkomstveier er ikke tillatt med unntak av stopp for lasting og lossing.
 - Parkeringsareal til hyttetomtene er regulert med en formålsbredde lik 11-13 m. Dette inkluderer grøfter og fyllinger.
 - Alle veibaner, møteplasser, grøfter, skjæringer og fyllinger skal foretas innenfor regulert veibredde. Fyllinger og skjæring skal tilsåes snarest mulig etter opparbeiding. Det skal i størst mulig grad benyttes stedegen vegetasjon, fortrinnsvis fra en egen vegetasjonsdepot som stammer fra rydding av vei og tomt. Utbyggingsselskapet har ansvar for at dette blir gjort jfr PBL § 28 .
- 3.5 Ubebygd areal:
- Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av adkomstvei og ledninger. Uttynning og hogst som medfører en vesentlig endring av områdets vegetasjon er ikke tillatt. Planutvalget kan pålegge tomteeier å utbedre skader, inklusiv ny planting tilsvarende det som er skadet eller fjernet.
 - Ifm. landskapsarbeider skal det kun anvendes stedelige plantesorter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Når anlegget er ferdig, skal området gis en behandling slik at det faller naturlig inn i omgivelsene.
 - Transformatorkiosker og lignende skal bare tillates plassert der de ikke er til ulempe eller vil virke skjemmende. Slike anlegg skal i hovedsak kun plasseres i områder regulert til vei, parkering eller felles områder for tekniske anlegg.
 - Det kan ikke settes opp parabolantennener, flaggstenger eller portaler. Mindre antenner (ca 20 x 20 cm) for trådløst bredbånd/TV er tillatt.
- 3.7 Gjerder og murer:
- Hverken tomter eller bygninger skal gjerdes inn, men det kan settes opp stengsler inntil 3 meter fra bygningene i tilknytning til inngangsparti og terrasser, forutsatt at stengsler får en god utforming som er tilpasset bygningen og utearealet og ikke stenger for fri ferdsel. Gjerder og murer skal utføres som skigard eller tørrstensmurer. Hytteeier har ansvar for at dyr ikke kan bli innestengt eller skadet av gjerde eller mur på egen grunnjfr. PBL § 28.
- 3.8 Kulturminner:
- Alle kulturminner eldre enn år 1537 er automatisk fredet, jfr. lov om kulturminnevern. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssonen rundt dem. Melding skal sendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, slik at vernemyndighetene kan ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.
- 3.9 Skitraséer og turveier:

- Der skitraséer, stier, løper og lignende krysser nye veier, skal adkomst sikres i terrenget og varsles med skilting. Slik kryssing skal gis en utforming som sikrer mot ulykker.
- 3.10 Der bekk, som registrert på kartet, passerer i nærhet av eller igjennom regulert byggeområde eller annen opparbeidet område, gjelder følgende:
- Endringer i bekkens trasé tillates ikke
 - Bebyggelse og terrengendringer skal holde en minsteavstand på 6 meter fra midtlinje bekk
 - Bekk skal beskyttes mot skade og forurensning i byggeperioden

4 FRITIDSBUSTAD:

BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER OG UTELEIEHYTTER

- 4.1 Hver tomt kan bebygges med inntil 2 bygninger, dvs. en hovedhytte og et anneks eller et uthus. Hovedhytte skal plasseres innenfor byggegrensen på plankartet, eksklusiv eventuelle bygningsdeler under terreng. Ingen bebyggelse tillates plassert nærmere enn 4,0 meter fra eiendomsgrense. Anneks skal plasseres minst 1,5m og maksimum 5,0 m fra hovedhyttens yttervegg.
- 4.2 For område avsatt til fritidsbebyggelse er tillatt bruksareal BRA 150 m² totalt for alle bygninger.
- 4.3 Bruksareal (BRA) kan fordeles på hovedbygning og tilleggsbygning, eller anvendes kun som hovedbygning.
- 4.4 Areal under terreng tillates med inntil 30m² uten at dette medregnes i BRA, forutsatt at hele bygningsdelen ligger i sin helhet under ferdig terreng.
- 4.5 Maksimum 35m² BRA kan benyttes til anneks eller uthus. Garasjer og carport kan tillates.
- 4.6 Tomtene kan bebygges med saltak eller pulttak, men det tillates kun en taktype på samme tomt. Bygninger innenfor en tomt skal ha samme takvinkel. Takark eller oppstugu er ikke tillatt. Taktekkingsmateriale skal være torv, tre eller skifer. Bygninger med pulttak kan ha heldekkende membrantak med miljøtilpasset farge og lysrefleksjon.
- 4.7 Saltak skal ha takvinkel mellom 24° og 33°. Takoppløft tillates dersom det er underordnet hovedtak i omfang og takvinkelen er innenfor 18° og 24°.
- Hovedhytte: Maks. gesimshøyde er 3,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maks. mønehøyde er 5,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Anneks og uthus: Maks. gesimshøyde er 3,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maks. mønehøyde er 4,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- 4.8 Pulttak skal ha takvinkel mellom 6° og 33°. Takoppløft tillates dersom det er underordnet hovedtak i omfang og takvinkelen er også innenfor 6° og 24°.
- Hovedhytte: Maks. gesimshøyde (laveste gesims) er 3,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. bygningshøyde (øverste gesims) er 5,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng .
Anneks og uthus: Maks. gesimshøyde er 3,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde er 4,7 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng
- 4.9 Største tillatt bredde på hoveddelen av hovedhytte er 8 meter, eksklusiv eventuell bygningsdel under terreng. Utbygg og vinkelløsninger på hoveddelen av hovedhytte kan tillates der tomtene egner seg og bygningen tilpasses tomtens beskaffenhet. Største tillatte bredde på anneks er 5 meter.
- 4.10 Fyllinger, skjæringer og planering av terreng begrenses som følger: Ingen fylling eller skjæring skal resultere i en gjennomsnittlig helning brattere enn 1:2. Støttmurer tillates oppført med maksimumshøyde 0,6m. Ingen fylling skal foretas mer enn 6 meter fra husvegg, dvs. til fyllingsfot. Ingen skjæring skal foretas mer enn 3 meter fra husvegg, dvs. til topp skjæring. Planering av uteareal tillates kun på hyttens forside og inn mot gavlvegg og i begrenset til en bredde på maks. 3 meter fra husvegg på bygningens langsider og et areal på maks. 60m².
- 4.11 Til hver hyttegruppe er det avsatt plass til felles biloppstilling med avkjørsel fra samleveien. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. tomt inklusiv gjesteplass. Avkjøring til parkeringsfelt er vist på planen. Biloppstilling på egen tomt tillates, men skal da innregnes i utnyttingsgrad av tomten.
- 4.12 Utelys skal være retningsbestemt langs vegg og skjermet.
5. FRILUFTSOMRÅDER:
- 5.1 Områdene skal benyttes til friluftsområder og til løyper/turveger. Gamle veger, stier og tråkk som er vist på plankartet kan ikke stenges, men skal holdes vedlike. Inngrep ifm. gamle veger, stier eller tråkk utover enkelt vedlikehold skal behandles av planutvalget.

- 5.2 Opparbeidelse av nye løyper/turveger tillates i gjennom området.
- 5.3 Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområdene. Unntak kan ved dispensasjonssøknad gjøres av planutvalget når det gjelder nødvendige tekniske traseer, hus eller mindre fellesbygninger som ikke hindrer bruken av friluftsområdene. Det forutsettes at slike arbeid gjennomføres skånsomt i terrenget.
- Fremføring av VA-tekniske anlegg i grunnen og anlegg for koplinger, kummer, vanntanker og inspeksjon o.l. i bakken kan anlegges på tomter og i friluftsområder. Slike installasjoner skal fortrinnsvis legges i regulerte veitraseer, men kan tillates i innenfor friluftsområde i begrenset omfang ved godkjent VA-plan. Terrenget skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand etter arbeidene er ferdigstilt.

6 Vedlegg

- Plankart Gramstølen J 1-6
- ROS-analyse Gramstølen J 1-6

Suletinden as



Endra føresegner for tomter Trinn 2

Mindre reguleringsendring Gramstølen Hyttegrend

Borgund, Lærdal



6888 Borgund

Mars 2021

Prosjektfakta

Oppdrag: Utarbeiding av mindre reguleringsendring Gramstølen Hyttegrend

Emne: Mindre reguleringsendring Gramstølen

Rapport: Endra føresegner tomter Trinn 2 i Gramstølen Hyttegrend

Oppdragsgjevar: Suletinden AS

Dato: Mars 2021

Oppdrag nr: 2021 - 2194

Utarbeida av: Trond Øyen Einemo

Kontrollert av: Kjell Olav Cock

Godkjent av:

		Dato	Sak
Varsel om oppstart	Vedtak i Formannskapet i Lærdal	09.02.2017	027/17
Handsaming 1. gong			
Offentleg ettersyn			
Handsaming 2. gong			

Innhald

1	GENERELT	4
1.1	Innleiing	4
1.2	Bakgrunn	4
1.3	Formål	4
1.4	Avgrensing av planområdet	4
	FØRESEGNER	5

1 GENERELT

1.1 Innleiing

Suletinden as ønskjer å gjere mindre endringar i føresegner for tomter Trinn 2, Gramstølen Hyttegend. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 starta Meto Pro as på vegne av Suletinden as opp mindre endring av føresegnene i reguleringsplanane Filefjell Sørleg del, Område H6, Trinn 1 og 2 i Lærdal kommune, vedtak om oppstart gjort i formannskapet 09.02.2017. Det var Filefjell Eiendomsutvikling as som varsla endringa, og ettertid er området overteke av Suletinden as, og ein ønskjer at endringane skal gjelde trinn 2 av området. Dette vil seie eit mindre område enn det som var varsla.

1.2 Bakgrunn

Meto Pro vart engasjert av Suletinden as på gnr. 75 og bnr. 100, å utarbeide nye føresegner for området i samsvar med dagens krav, tiltakshavars intensjonar, samt gjeldande kommunedelplan.

1.3 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å gjere mindre endringar i føresegnene i tomter i det regulerte området, Filefjell Sørleg del, Område H6, Trinn 2 i Lærdal kommune. Dette for at føresegnene skal være meir likelydande, og ikkje direkte knyta til ein spesiell utforming, hyttetype, eller leverandør. Det er og planlagt for el-lading i nye føresegner.

1.4 Avgrensing av planområdet

Planområdet omfattar følgjande eigedomar:

Gnr 75 Bnr 100, Gramstølen Hyttegend, Filefjell Sørleg del, område H6 Trinn 2.

Endringa gjeld ikkje område J 1-6 som nyleg er regulert.

Området ligger på Gramstølen, ved Maristova langs E-16 i Lærdal kommune, ca. 40 km aust for Lærdalsøyri, og er på ca. 440.000 m². Avgrensinga av området er i samsvar med føremål i gjeldande Kommunedelplanen for Filefjell.

Føresegner

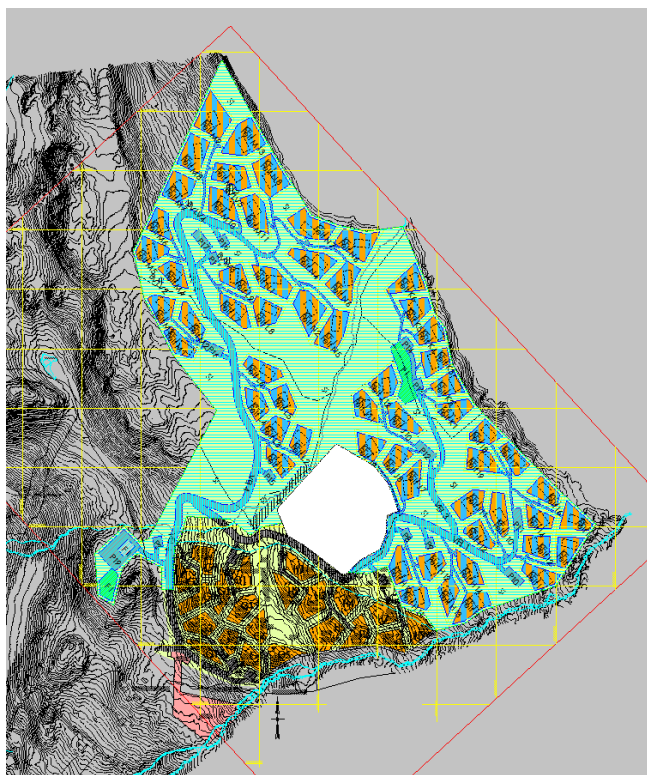
Reguleringsplan for Filefjell Sørlig del, Område H6, Trinn 2,

Filefjell, 6888 Borgund

Planid.: 4642-xxxx

Handsaming etter

		Dato	Sak
1. gangs handsaming	Vedtak i Formannskapet i Lærdal	09.02.2017	027/17
Offentleg ettersyn			
2. gangs handsaming			
Godkjenning			
Kunngjering			



6888 Borgund

Mars 2021

REGULERINGSBESTEMMELSER:

1. FORMÅL:

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

- 1.1 Å sikre best mulig bevaring av landskapsbilde og vegetasjon ved fremtidig utbygging. Å sikre at inngrep i terreng og vegetasjon skjer på en skånsom måte.
- 1.2 Å sikre at vegføringer og anlegg av annen infrastruktur skjer på en kontrollert og hensiktsmessig måte i forhold til terreng og vegetasjon. Samtidig skal det legges best mulig til rette for utnyttelsen av området og betjening av hyttene.
- 1.3 Å sikre at bebyggelsen i området blir tilpasset stedlige terrengforhold og estetisk sett harmonerer som en helhet i området.
- 1.4 Å samle bebyggelse i grupper slik at åpne arealer ivaretas. Å skåne karakteristiske terrengdrag for utbygging. Å unngå at bebyggelse plasseres på topper og andre steder hvor bygg blir sterkt eksponert.
- 1.5 Å sikre fri ferdsel sommer og vinter til og mellom friområder og andre arealer av interesse for allmennheten. Å sikre gamle ferdselsveger mot nedbygging og skade.
- 1.6 Å legge forholdene til rette for at virksomheter kan etableres i området, med Maristova som reisemål, ved å kombinere fritidsformål med utleie av hytter i næring.

2. GENERELT:

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- 2.1 Kombinert formål I (KF I): Byggeområde for frittliggende fritidsbebyggelse og utleiehytter
- 2.2 Felles område I (F I): Fellesområde – grøntanlegg - utsikts-, grill- og bål plass
- 2.3 Felles område II (F II): Fellesområde – byggeområde for servicebygg
- 2.4 Spesialområde I (S I): Friluftsområder
- 2.5 Spesialområde II (S II): Privat veg - samleveg
- 2.6 Spesialområde III (S III): Privat veg - felles adkomstveg
- 2.7 Spesialområde IV (S IV): Felles parkeringsplass
- 2.8 Spesialområde V (S V): Felles avkjørsel
- 2.9 Spesialområde VI (S VI): Vann- og avløpsanlegg
- 2.10 Spesialområde VIII (BVLV): Bevaring av landskap og vegetasjon - Kulturminne

3. FELLES BESTEMMELSER:

- 3.1 Krav til søknad: I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedleggas situasjonsplan i målestokk 1:500. Søknaden skal vise:

- Plassering av tiltaket samt eventuelle fremtidige bygninger i forhold til veg, byggegrenser, tomtengrenser og eventuelle bekker i nærheten.
- Eventuelle forstøtningsmurer og terrasser skal vises. Terrengbehandling skal vises med nye koter og punkthøyder.
- Typiske snitt som viser hyttas plassering og grunnmurshøyde med eksisterende og nytt terreng.

- 3.2 Bebyggelse:

- *Plassering: Plassering er anvist i plankartet. Mindre justeringar av plassering av fritidsbygget og tilkomst til terrenget kan gjerast ved søknad.*
- Møneretning på hovedbygninger skal være tilnærmet parallell med kotene. Møneretning på underordnede bygg skal enten være med samme retning som hovedbygning eller i 90° grader til denne.
- I.f.m. utforming og detaljering av byggverk, skal det sikres mot at dyr kan bli sittende fast.
- Sokler og støttemurer som er høyere enn 0,6m tillates ikke.
- Ytterveggkledning skal være trekledning (laftet, plate eller panel) eller steinforblending (skifer, naturstein eller stedelig stensort).

- Trekledning skal beises i naturgrå eller mørkebrun farge. Enkelte, underordnede bygningsmessige detaljer kan farges hvit eller i mørke farger som i tråd med lokal byggeskikk.
 - Bebyggelse skal innpasses i terrenget i størst mulig grad. Bygg skal graves inn i terrenget hvor dette gir en fordelaktig tilpasning. Terrasser tillates kun anlagt direkte på terreng.
 - Ved søknad om tillatelse skal det fremgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til eksisterende terreng, angitt med kotehøgde. Anleggsarbeidet med bebyggelse, spesielt med sprengningsarbeid av byggegrube, skal utføres på en slik måte at tilgrensende arealer ikke blir ødelagt.
 - På byggetomt er ingen terrengendring tillatt uten at det foreligger en godkjent byggesøknad med tilhørende utomhusplan.
- 3.3 Adkomst:
- Til hver hyttegruppe og tomt er det regulert en adkomstveg. Traséen skal benyttes som anleggsveg i byggeperioden slik at skader til terreng minimaliseres.
- 3.4 Veg og parkering:
- Alle byggeområder skal ha tilfredsstillende adkomstforhold.
 - Samleveg er regulert med en formålsbredde lik 12m. Vegbanen utformes hovedsakelig som en en-felts 3,5m adkomstveg med møteplasser. Hvor stigningsforholdet overstiger 7% (1:14) skal vegbanebredde økes til 4 meter. Maksimum stigningsforhold for planlagt vegtrasé vil stedvis være 14% (1:7). Vegbanen kan på enkelte strekninger utvides til to-felts 5,5m vegbanebredde der økt belastning tilsier dette. Møteplass, utformet iht. gjeldende norm, plasseres minst hver 200 meter langs en-felts samleveger.
 - Samleveg til parkeringsfelt er regulert med en formålsbredde lik 7m. Vegbanen utformes som en-felts veg med bredde 3 meter. Parkering langs adkomstveger er ikke tillatt med unntak av stopp for lasting og lossing.
 - Parkeringsareal til hyttetomtene er regulert med en formålsbredde lik 11-13 m. Dette inkluderer grøfter og fyllinger.
 - Alle vegbaner, møteplasser, grøfter, skjæringer og fyllinger skal foretas innenfor regulert vegbredde. Fyllinger og skjæring skal tilsåes snarest mulig etter opparbeiding. Det skal i størst mulig grad benyttes stedegen vegetasjon, fortrinnsvis fra et eget vegetasjonsdepot som stammer fra rydding av veg og tomt. Utbyggingsselskapet har ansvar for at dette blir gjort jfr PBL § 28 .
- 3.5 Ubebygd areal:
- Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av adkomstveg og ledninger. Uttynning og hogst som medfører en vesentlig endring av områdets vegetasjon er ikke tillatt. Planutvalget kan pålegge tomteeier å utbedre skader, inklusiv ny planting tilsvarende det som er skadet eller fjernet.
 - Ifm. landskapsarbeider skal det kun anvendes stedlige plantesorter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Når anlegget er ferdig, skal området gis en behandling slik at det faller naturlig inn i omgivelsene.
 - Transformatorbokser og lignende skal bare tillates plassert der de ikke er til ulempe eller vil virke skjemmende. Slike anlegg skal i hovedsak kun plasseres i områder regulert til veg, parkering eller felles områder for tekniske anlegg.
 - Det kan ikke settes opp parabolantennner, flaggstenger eller portaler. Mindre antenner (ca 20 x 20 cm) for trådløst bredbånd/TV er tillatt.
- 3.6 Teknisk anlegg:
- Alle byggeområder skal knyttes til godkjent vanntilførsel og avløpsanlegg, inklusiv eventuelle pumpestasjoner, høydebasseng eller lignende. Enkelte installasjoner og traseer kan plasseres i tilstøtende LNF-områder iht. kommunal godkjenning.
 - Alle byggeområder skal knyttes til godkjent el-forsyning. Det tillates ikke luftspenn for elkraft innenfor planområdet.
- 3.7 Gjerder og murer:
- Hverken tomter eller bygninger skal gjerdes inn, men det kan settes opp stengsler inntil 3 meter fra bygningene i tilknytning til inngangsparti og terrasser, forutsatt at stengsler får en god utforming som er tilpasset bygningen og utearealet og ikke stenger for fri ferdsel. Gjerder og murer skal utføres som skigard eller tørrsteinsmurer. Hytteeier har ansvar for at dyr ikke kan bli innestengt eller skadet av gjerde eller mur på egen grunnjfr. PBL § 28.
- 3.8 Kulturminner:

- Alle kulturminner eldre enn år 1537 er automatisk fredet, jfr. lov om kulturminnevern. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssonen rundt dem. Melding skal sendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, slik at vernemyndighetene kan ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.
- 3.9 Skitraséer og turveger:
 - Der skitraséer, stier, løper og lignende krysser nye veger, skal adkomst sikres i terrenget og varsles med skilting. Slik kryssing skal gis en utforming som sikrer mot ulykker.
- 3.10 Der bekk, som registrert på kartet, passerer i nærhet av eller igjennom regulert byggeområde eller annen opparbeidet område, gjelder følgende:
 - Endringer i bekkens trasé tillates ikke
 - Bebyggelse og terrengendringer skal holde en minsteavstand på 6 meter fra midtlinje bekk
 - Bekk skal beskyttes mot skade og forurensning i byggeperioden
- 4 FRITIDSBUSTAD:
BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER OG UTELEIEHYTTER
- 4.10 Hver tomt kan bebygges med inntil 2 bygninger, dvs. en hovedhytte og et anneks eller et uthus. Hovedhytte skal plasseres innenfor byggegrensen på plankartet, eksklusiv eventuelle bygningsdeler under terreng. Ingen bebyggelse tillates plassert nærmere enn 4,0 meter fra eiendomsgrense. Anneks skal plasseres minst 1,5m og maksimum 5,0 m fra hovedhyttens yttervegg.
- 4.11 For område avsatt til fritidsbebyggelse er tillatt bruksareal BRA 150 m² totalt for alle bygninger.
- 4.12 Bruksareal (BRA) kan fordeles på hovedbygning og tilleggsbygning, eller anvendes kun som hovedbygning.
- 4.13 Areal under terreng tillates med inntil 30m² uten at dette medregnes i BRA, forutsatt at hele bygningsdelen ligger i sin helhet under ferdig terreng.
- 4.14 Maksimum 35m² BRA kan benyttes til anneks eller uthus. Garasjer og carport kan tillates.
- 4.15 Tomtene kan bebygges med saltak eller pulttak, men det tillates kun en taktype på samme tomt. Bygninger innenfor en tomt skal ha samme takvinkel. Takark eller oppstugu er ikke tillatt. Taktekkingsmateriale skal være torv, tre eller skifer. Bygninger med pulttak kan ha heldekkende membrantak med miljøtilpasset farge og lysrefleksjon.
- 4.16 Saltak skal ha takvinkel mellom 24° og 33°. Takoppløft tillates dersom det er underordnet hovedtak i omfang og takvinkelen er innenfor 18° og 24°. Hovedhytte: Maks. gesimshøyde er 3,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde er 5,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Anneks og uthus: Maks. gesimshøyde er 3,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde er 4,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- 4.17 Pulttak skal ha takvinkel mellom 6° og 33°. Takoppløft tillates dersom det er underordnet hovedtak i omfang og takvinkelen er også innenfor 6° og 24°. Hovedhytte: Maks. gesimshøyde (laveste gesims) er 3,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. bygningshøyde (øverste gesims) er 5,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Anneks og uthus: Maks. gesimshøyde er 3,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde er 4,7 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng
- 4.18 Største tillatt bredde på hoveddelen av hovedhytte er 8 meter, eksklusiv eventuell bygningsdel under terreng. Utbygg og vinkelløsninger på hoveddelen av hovedhytte kan tillates der tomten egner seg og bygningen tilpasses tomtens beskaffenhet. Største tillatte bredde på anneks er 5 meter.
- 4.19 Fyllinger, skjæringer og planering av terreng begrenses som følger: Ingen fylling eller skjæring skal resultere i en gjennomsnittlig helning brattere enn 1:2. Støttemurer tillates oppført med maksimumshøyde 0,6m. Ingen fylling skal foretas mer enn 6 meter fra husvegg, dvs. til fyllingsfot. Ingen skjæring skal foretas mer enn 3 meter fra husvegg, dvs. til topp skjæring. Planering av uteareal tillates kun på hyttens forside og inn mot gavlvegg og i begrenset til en bredde på maks. 3 meter fra husvegg på bygningens langsider og et areal på maks. 60m².
- 4.20 Til hver hyttegruppe er det avsatt plass til felles biloppstilling med avkjørsel fra samleveien. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. tomt inklusiv gjesteplass. Avkjøring til parkeringsfelt er vist på planen. Biloppstilling på egen tomt tillates.
- 4.21 Utelys skal være retningsbestemt langs vegg og skjermet.

5. FELLESOMRÅDE (F I): GRØNTANLEGG - UTSIKTS-, GRILL- OG BÅLPASS
- 5.1 I dette området kan det skje nødvendig opparbeidelse av utomhusanlegg inklusiv stier, trapper, terrasser og murer ifm. en tilrettelegging av terrenget for fellesbruk. Grill- og bålpass og lignende kan også anlegges, forutsatt at vannpost etableres. Slike elementer skal legges i terrenget, og skal bygges i eller forblendes med stedelig steinsort. Det skal ikke settes opp gjerder eller frittstående levegger.
- 5.2 Det kan også oppføres leskur eller lignende åpne byggverk. Maks. størrelse er 35m² totalt for hvert regulert fellesområde.
Maks. gesimshøyde er 2,5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maks. mønehøyde er 3,7m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- 5.3 Fritidsbebyggelsen innenfor reguleringsgrensen for Filefjell Sørleg del, Område H6, Trinn 1 og Trinn 2 har alle bruksrett til regulert fellesområde (S VII).
6. FELLESOMRÅDE (F II): BYGGEOMRÅDE FOR SERVICEBYGG:
- 6.1 Området kan bebygges med en servicebygning for bruk ifm. drift og vedlikeholdstjenester på inntil BRA=150m². Innenfor denne bygningen tillates etablert et servicekontor. Anlegg for avfallsinnsamling og kildesortering tillates. Området er felles for all fritidsbebyggelse som inngår i reguleringsplaner for Filefjell Sørleg del, Område H6, inklusiv Trinn 1, Trinn 2 og eventuelle fremtidige reguleringsstrinn.
- 6.2 Følgende høydegrenser gjelder for servicebygning:
Maks. gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 3,5m og 6,0m malt fra ferdig terreng mot tomtens overkant. Bebyggelsen kan ha en eksponert nedre plan over terreng på motsatt side, med maks. gesimshøyde lik 6,0m ferdig terreng.
- 6.3 Nødvendig byggverk ifm. etablering av teknisk anlegg og installasjoner kan også oppføres. Slike bygninger skal i plassering og materialbruk være diskrete, fortrinnsvis plassert i tilknytning til tilstøtende veiareal.
- 6.4 Følgende høydegrenser gjelder for byggverk for tekniske anlegg: Maks.
gesimshøyde er 2,5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Maks. mønehøyde er 3,7m over gjennomsnittlig eksisterende terreng 5.8 Alle bygninger innenfor byggeområdet skal ha fellestrekk mht. takform og materialbruk. Takark er ikke tillatt.
Taktekkingsmateriale skal være torv, tre eller skifer. Saltak, pulttak og takterrasser er tillatt.
- 6.5 Fyllinger, skjæringer og planering av terreng begrenses som følger:
Ingen fylling eller skjæring skal resultere i en gjennomsnittlig helning brattere enn 1:2. Støttemurer tillates oppført med maksimumshøyde 0,6m.
Ingen fylling skal foretas mer enn 6m på nedsiden av husvegg i fallende terreng, dvs. til fyllingsfot.
Ingen skjæring skal foretas mer enn 3m fra husvegg, dvs. til topp skjæring.
Planering av uteareal tillates kun i en bredde på maks. 3m fra husvegg og et areal på maks. 50m² for hver hytte.
Ved rammetillatelse skal det fremgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til eksisterende terreng.
7. SPESIALOMRÅDE I (S I): FRILUFTSOMRÅDER:
- 7.1 Områdene skal benyttes til friluftsområder og til løyper/turveger. Gamle veger, stier og tråkk som er vist på plankartet kan ikke stenges, men skal holdes vedlike. Inngrep ifm. gamle veger, stier eller tråkk utover enkelt vedlikehold skal behandles av planutvalget.
- 7.2 Opparbeidelse av nye løyper/turveger tillates igjennom området.
- 7.3 Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområdene. Unntak kan gjøres av planutvalget når det gjelder nødvendige tekniske traseer, hus eller mindre fellesbygninger som ikke hindrer bruken av friluftsområdene. Det forutsettes at slike arbeid gjennomføres skånsomt i terrenget.
Fremføring av VA-tekniske anlegg i grunnen og anlegg for koplinger, kummer, vanntanker og inspeksjon o.l. i bakken kan anlegges i friluftsområder. Slike installasjoner skal fortrinnsvis legges i regulerte veitraseer, men kan tillates i innenfor friluftsområde i begrenset omfang ved godkjent VA-plan. Terrenget skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand etter arbeidene er ferdigstilt.
8. SPESIALOMRÅDE VI (S VI): VANN-OG AVLØPSANLEGG:
- 8.1 I dette området kan det skje nødvendig opparbeidelse og tilrettelegging for etablering

- høydebasseng og lignende, inklusiv nødvendig teknisk bebyggelse og tilhørende adkomst. Når anlegget er ferdig, skal området gis en terrengmessig behandling slik at det faller naturlig inn i omgivelsene.
- 8.2 Omfang og plassering av teknisk bebyggelse skal være tilpasset anleggets behov. Mindre avvik fra planens fellesbestemmelser for bebyggelse tillates m.h.t. fundamentering, takvinkel og takluker. Kummer, basseng og lignende skal, i den grad det er mulig, graves ned.
9. SPESIALOMRÅDE VII (BVLV): BEVARING AV LANDSKAP OG VEGETASJON - KULTURMINNE
- 9.1 Registrerte arkeologiske funn er vist på plankart, med feltnummere BVLV1-BVLV5 med tilhørende sikringszone. Bestemmelser for hvert enkelt funn fastsettes i §10.2 til §10.6, med henvisning til identifikasjonsnummer fra databasen tilhørende myndighet for kulturvern, Fylkeskommunens kulturavdeling.
- 9.2 For Felt BVLV1 gjelder følgende: I spesialområdet ligg ein samling med steinstrukturar (ID nr.105948). Steinstrukturane er freda i medhald av Lov om kulturminne §4. Det er forbod mot inngrep i kulturminnet eller å utføre tiltak som medfører fare for at dette kan skje, jf. Lov om kulturminne §3. Graving, planering m.v. må ikkje gjerast utan etter avtale med Fylkeskommunen si Kulturavdeling.
- 9.3 For Felt BVLV2 gjelder følgende: I spesialområdet ligg ei kolgrop (ID nr.105952). Kolgropa er freda i medhald av Lov om kulturminne §4. Det er forbod mot inngrep i kulturminnet eller å utføre tiltak som medfører fare for at dette kan skje, jf. Lov om kulturminne §3. Graving, planering m.v. må ikkje gjerast utan etter avtale med Fylkeskommunen si Kulturavdeling.
- 9.4 For Felt BVLV3 gjelder følgende: I spesialområdet ligg ein samling med to kolgroper (ID nr.105958). Kolgropene er freda i medhald av Lov om kulturminne §4. Det er forbod mot inngrep i kulturminnet eller å utføre tiltak som medfører fare for at dette kan skje, jf. Lov om kulturminne §3. Graving, planering m.v. må ikkje gjerast utan etter avtale med Fylkeskommunen si Kulturavdeling.
- 9.5 For Felt BVLV4 gjelder følgende: I spesialområdet ligg ei kolgrop (ID nr.105950). Kolgropa er freda i medhald av Lov om kulturminne §4. Det er forbod mot inngrep i kulturminnet eller å utføre tiltak som medfører fare for at dette kan skje, jf. Lov om kulturminne §3. Graving, planering m.v. må ikkje gjerast utan etter avtale med Fylkeskommunen si Kulturavdeling.
- 9.6 For Felt BVLV5 gjelder følgende: I spesialområdet ligg ei tuft (ID nr.105947). Tufta er freda i medhald av Lov om kulturminne §4. Det er forbod mot inngrep i kulturminnet eller å utføre tiltak som medfører fare for at dette kan skje, jf. Lov om kulturminne §3. Graving, planering m.v. må ikkje gjerast utan etter avtale med Fylkeskommunen si Kulturavdeling.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 700 i 4642 LÆRDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

26.05.2025 kl. 22.19

Oppdatert per

26.05.2025 kl. 22.19

Adresse(r) :

Gateadresse: **Gramstølen 223**

Gatenr: **1071**

Kommune: **LÆRDAL**

Postkrets: **6888 BORGUND**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/658619-1/200 03.06.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 10 350 000

Omsetningstype: Fritt salg

FILEFJELL VEST AS

ORG.NR: 926 417 452

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/1497866-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutetter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2004/357-1/53 05.02.2004

ERKLÆRING/AVTALE

Vilkår om bruksrettar til fellesanlegg på gnr. 75/1,
3 og 24

for eigarar av tomter som vert frådelt gnr. 75/24.

Eigarar

med bruksrettar er medlemmer av Gramstølen Grendelag

Grendelaget har ansvar for drift og vedlikehald av

fellesanlegg og har bruksrett til areal for stiar og

løypenett

Vilkår om eigarrådvelde for Filefjell

Eiendomsutvikling AS

til diverse anlegg og innretningar

Bruksrett til veganlegget for gnr. 75/1 og 3 og gnr. 81/1
Med fleire føresegner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 100
2021/830547-4/200 06.07.2021 ** DIVERSE PÅTEGNING
21:00

Transportert til Suletinden AS orgnr. 926417452

2007/1030625-1/200 13.12.2007 **UTBYGGINGSAVTALE**
Rettighetshaver: FILEFJELL EIENDOMSUTVIKLING AS
ORG.NR: 981 557 018
Bestemmelse om bebyggelse
Vedr. reguleringsarbeid for utbygging av tomter på Gramstølen
Dersom ikke reguleringsmyndigheten har godkjent utbygging av flere hytter enn de 15 som pr.. dag er regulert innen 10 år, faller denne avtalen bort.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 100

2021/658647-1/200 03.06.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 11 000 000
Panthaver: VALDRES SPAREBANK
ORG.NR: 937 888 759
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 100

2021/1105390-1/200 07.09.2021 **PANTEDOKUMENT**
15:04
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: VALDRES SPAREBANK
ORG.NR: 937 888 759
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 100
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1497866-1/200 29.11.2021 **PANTEDOKUMENT**
08:28
Beløp: NOK 21 000 000
Panthaver: ØKLAND & CO ADVOKATFIRMAET DA
ORG.NR: 957 329 152
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1497866-2/200 29.11.2021 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
08:28
Rettighetshaver: ØKLAND & CO ADVOKATFIRMAET DA
ORG.NR: 957 329 152
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1169039-1/200 20.10.2023 **JORDSKIFTE**
21:00
SOGN OG FJORDANE JORDSKIFTERETT
22-020660REN-JSOF/JSOG GRAMSTØLEN HYTTEFELT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/1455888-1/200 18.11.2021 **REGISTRERING AV GRUNN**
10:32

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4642 GNR: 75

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 700 i 4642 LÆRDAL kommune

BNR: 100
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

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.



ERKLÆRING

TINGLYST

- 5 FEB. 2004

INDRE SOGN TINGRETT
DAGBOKNR.: 357

Eiere av tomter som fradeles gnr 75 bnr 24 i Lærdal, har bruksrettigheter til fellesanlegg for infrastruktur ved utbygging på gnr 75 bnr 1, 3 og 24 i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer. Eierne med slike bruksrettigheter er medlemmer av Gramstølen Grendelag.

Grendelaget har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesanlegg i utbyggingsområdet på gnr 75 bnr 1, 3 og 24.

Grendelaget har bruksrett til høvelig areal for opparbeidelse av stier og løypenett på gnr 75, bnr 1, 3 og 24.

Filefjell Eidsutvikling AS (orgnr 981 557 018) har utbyggingsrettigheter til eiendommene gnr 75 bnr 1, 3 og 24 iht avtaler datert 14.07.2000 og 28.11.1999 / 11.07.2000, og i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer.

Filefjell Eidsutvikling AS har eierrådighet for alle anlegg og innretninger på gnr 75, bnr 1, 3 og 24 som de selv har bekostet eller bekoster i framtiden.

Eierne av gnr 75 bnr 1 og 3 har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet ved Gramstølen.

Eieren av gnr 81, bnr 1 i Lærdal har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet i hht. tinglyst avtale datert 28.01.2002.

Denne erklæring tinglyses på eiendommene gnr 75 bnr 1, 3, 24, 27, 28, 29 og 31 i Lærdal.

Doknr: 357 Tinglyst: 05.02.2004 Emb. 053
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

29.01.2004

For John Bruvoll
Etter fullmakt

Thomas Hjermann

Synnøve Kvenshagen
Synnøve Kvenshagen

Underskriftene bekreftes.

Vitne: Jan G. Ohren

Jan G. Ohren

Vitne: Trygve Bayer Olsen

Trygve Bayer Olsen

Adv. Thomas Hjermann og Filefjell Eidsutvikling AS
samtlykker i tinglysing av dette dokument.

T. Hjermann

Thomas G. Forland

G:\FellesArkiv\ID-00029000.DOC

1

Hj. dok.

ERKLÆRING

Eiere av tomter som fradeles gnr 75 bnr 24 i Lærdal, har bruksrettigheter til fellesanlegg for infrastruktur ved utbygging på gnr 75 bnr 1, 3 og 24 i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer. Eierne med slike bruksrettigheter er medlemmer av Gramstølen Grendelag.

Grendelaget har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesanlegg i utbyggingsområdet på gnr 75 bnr 1, 3 og 24.

Grendelaget har bruksrett til høvelig areal for opparbeidelse av stier og løypenett på gnr 75, bnr 1, 3 og 24.

Filefjell Eidsutvikling AS (orgnr 981 557 018) har utbyggingsrettigheter til eiendommene gnr 75 bnr 1, 3 og 24 iht avtaler datert 14.07.2000 og 28.11.1999 / 11.07.2000, og i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer.

Filefjell Eidsutvikling AS har eierrådighet for alle anlegg og innretninger på gnr 75, bnr 1, 3 og 24 som de selv har bekostet eller bekoster i framtiden.

Eierne av gnr 75 bnr 1 og 3 har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet ved Gramstølen.

Eieren av gnr 81, bnr 1 i Lærdal har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet i hht. tinglyst avtale datert 28.01.2002.

Denne erklæring tinglyses på eiendommene gnr 75 bnr 1, 3, 24, 27, ²⁶~~28~~, 29 og 31 i Lærdal.

Steinklepp 2. Feb. 29.01.2004
Advokat Thomas Hjermann MNA
Rett underskrift bekreftes
T. Hjørn
Synnøve Kvenshagen
John Bruvoll
For John Bruvoll Etter fullmakt
Thomas Hjermann

Underskriftene bekreftes.

Vitne:

Vitne:

**AVTALE**Doknr: 1030625 Tinglyst: 13.12.2007
STATENS KARTVERK

Mellom Filefjell Eiendomsutvikling AS (heretter FEAS)

og

Synnøve Kvenshagen (heretter SK)

er inngått slik avtale.

Filefjell Eiendomsutvikling AS og Synnøve Kvenshagen har som formål å samarbeide om utvikling av Synnøve Kvenshagens sameiepart i Gramstølen sameie.

1.

SK samtykker i at det innledes reguleringsarbeid med sikte på utbygging av hytteområdet for tilsammen inntil samlet ca 150 hytter på Gramstølen, i sameiet tilhørende gnr 75 bnr 1 og gnr 75 bnr 3. SKs forholdsvise andel i sameiet av 150 tomter utgjør 28,57 %, og dette tilsvarer ca 43 tomter.

2.

FEAS påtar seg alt ansvar for og kostnadene med reguleringsarbeidet, tomteteknisk arbeid, fremføring av vei og omsetning av hyttetomter - eventuelt med å prosjektere og/eller å oppføre hytter.

3.

SK avgir grunn i sameiet til veg og anlegg for utbyggingen, herunder vedlikehold.

SK gis rett til å bruke veien for følgende hytter som er oppført på Gramstølen: Larsebu og Britt-hytta. Dette gjelder også om hyttene overdras.

For disse to hytteeiendommenes vedkommende har ikke FEAS rett til å kreve forholdsmessig andel av anleggskostnadene for veien. Eierne av de to hyttene plikter

T.H.

imidlertid å dekke sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene på lik linje med alle andre hytteiere som har rett til å bruke veien.

4.

For hver hyttetomt som selges skal SK ha utbytte av sin sameiebrøks andel av kr 25.000, d.v.s kr 7.143 for hver tomt som selges. Dette gjelder likevel ikke tomtene som sameierne overtar.

SK gis rett til å ta ut to tomter som hun selv kan disponere over. Utbud av disse tomtene i markedet kan skje etter godkjenning av FEAS. Salg av tomter kan ikke nektes uten saklig grunn.

For de to tomtene SK selv skal disponere, og som skal inngå i området som reguleres til tomter, skal SK betale sin forholdsvis andel av fellesanlegg, tomteteknisk arbeid og veg m.m. Oppgjøret baseres på selvkost. Administrasjonskostnader og fortjeneste skal ikke belastes SK. Betalingen forfaller når tomtene med anlegg bebygges eller selges - dog senest 5 år etter at anleggene er ferdig opparbeidet.

SKs uttak av tomter tilsvarende forholdsmessig uttaksretten til John Bruvoll på 5 tomter. Det er følgelig ikke nødvendig å foreta utbetalinger mellom Synnøve Kvenshagen og John Bruvoll ved partenes uttak av tomter basert på eierbrøken.

SK's 2 egne tomter skal kunne realiseres i forhold til hennes andel av prosjektet. Hun kan kreve at en av tomtene skal være med i første felt som realiseres, og deretter i tilsvarende forhold som andre som har interesser i prosjektet. Plassering av tomtene bestemmes etter avtale med FEAS etterhvert som prosjekter skrider frem.

5.

Eierne av hyttetomtene har kun rett til å bruke utmarksrettighetene etter nærmere avtale med begge sameierne.

6.

Dersom SK iverksetter regulering og utbygging av andre tomter enn tomteområdet FEAS regulerer, på egen eiendom på Gramsstølen eller i samarbeid med gnr 75 bnr 3 i sameiet, skal utbud i markedet godkjennes av FEAS. Denne bestemmelse er ikke til hinder for salg av enkelttomter.

7.

Ved senere emisjon skal styret i FEAS legge forholdene til rette for at SK kan tegne aksjer.

G:\TH\99055\avt-sk01.doc

2

TH



8.

Utbyggingsplanen må legges frem for SK før den sendes kommunen, slik at hun kan påvirke prosjektet før vedtak fattes.

9.

FEAS forplikter seg til å opprette vedtekter for drift av hyttegrenda som er bindende for hytteeierne. I disse vedtektene skal grunneierinteressene sikres, bl.a. gjennom stedsevarig rett til å utpeke en representant til styret.

10.

Hyttene kan ikke gjeres inn, og det skal tas hensyn til gjennomgang for husdyr og vilt ved trekk og beite ved utbyggingen.

11.

Etterat utbyggingsområdet er regulert, tas det sikte på å skille ut utbyggingsområdet som et eget bruksnummer, der gnr 75 bnr 1 og 3 fortsatt skal ha hjemmelen etter samme eierpart som idag. SK forplikter seg til å utstede en fullmakt til adv. T. Hjermann, der han bemyndiges til å overskjøte tomtene til kjøperne når vilkårene for dette er oppfylt. Fullmakten kan tilbakekalles, og SK sørger i så fall for overskjøting på annen måte i samarbeid med FEAS. Dette nye bruksnummeret kan av FEAS pantsettes som sikkerhet for låneopptak der midlene i sin helhet skal gå til investeringer i tomteområdet, og SK forplikter seg som hjemmelshaver til å samtykke i slik pantsettelse av det nye bruksnummeret.

Gnr 75 bnr 1 skal ikke stilles som sikkerhet for forpliktelsene FEAS pådrar seg. Den del av sameiet og gnr 75 bnr 1 som ikke er en del av tomtefeltet skal ikke pantsettes til sikkerhet for utbyggingskostnader eller andre kostnader FEAS pådrar seg.

12.

I forbindelse med pantsettelse og avregning av selvkost for de to tomtene som SK skal overta, har SK innsynsrett i regnskapet for tomtefeltet.

13.

Skog som felles i forbindelse med utbyggingen, skal stables og tilfaller grunneierne.

14.

Forutsetning for denne avtalens gyldighet er at John Bruvoll overtar gnr 75 bnr 3 i Lærdal pr. den 04.08.00.

15.

Dersom ikke reguleringsmyndigheten har godkjent utbygging av flere hytter enn de 15 som pr. dag er regulert innen 10 år, faller denne avtalen bort.

G:\TH\99055\avt-sk01.doc

2007 12 20

ADVOKAT
Ola Kjøer
MNA

3

T.H



16.

Denne avtale kan tinglyses av hver av partene, og vedkommende part dekker tinglysingsutgiftene

Oslo 13/7 - 2020

Synnøve Kvenshagen
Synnøve Kvenshagen

Per Arne Thrygg ORG. NR. 981557018
Per Arne Thrygg
styreleder Filefjell Eiendomsutvikling AS

Thomas Hjermann
Thomas Hjermann
styremedl. Filefjell Eiendomsutvikling AS

DeH *best. bet. rek. 2020*


*Utbysningsavtalen er spl. p. 75/1 og andel av 75/24, 70
iflg. brev fra Adv. Hjermann*



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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

Nabolagsprofil

Gramstølen 223

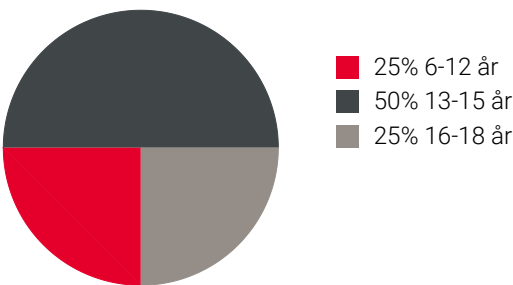
Offentlig transport

🚗 Maristova	8 min 🚗
Linje 138, NW162	5.1 km
✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	1 t 52 min 🚗

Skoler

Borgund skule (1-7 kl.)	17 min 🚗
22 elever, 2 klasser	15.9 km
Lærdalsøyri skule (1-10 kl.)	41 min 🚗
211 elever, 19 klasser	43 km
Årdal vidaregåande skule	54 min 🚗
286 elever, 17 klasser	63.2 km

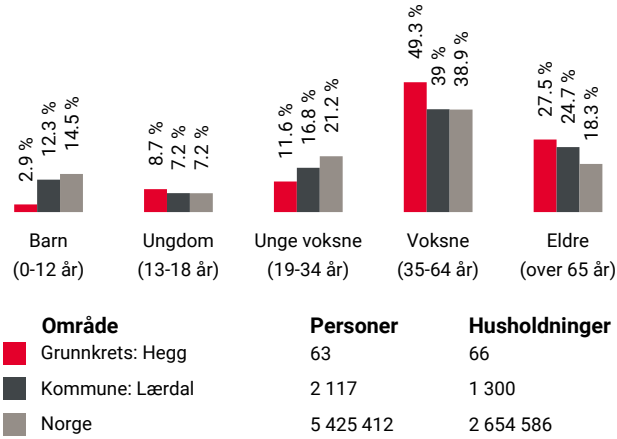
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

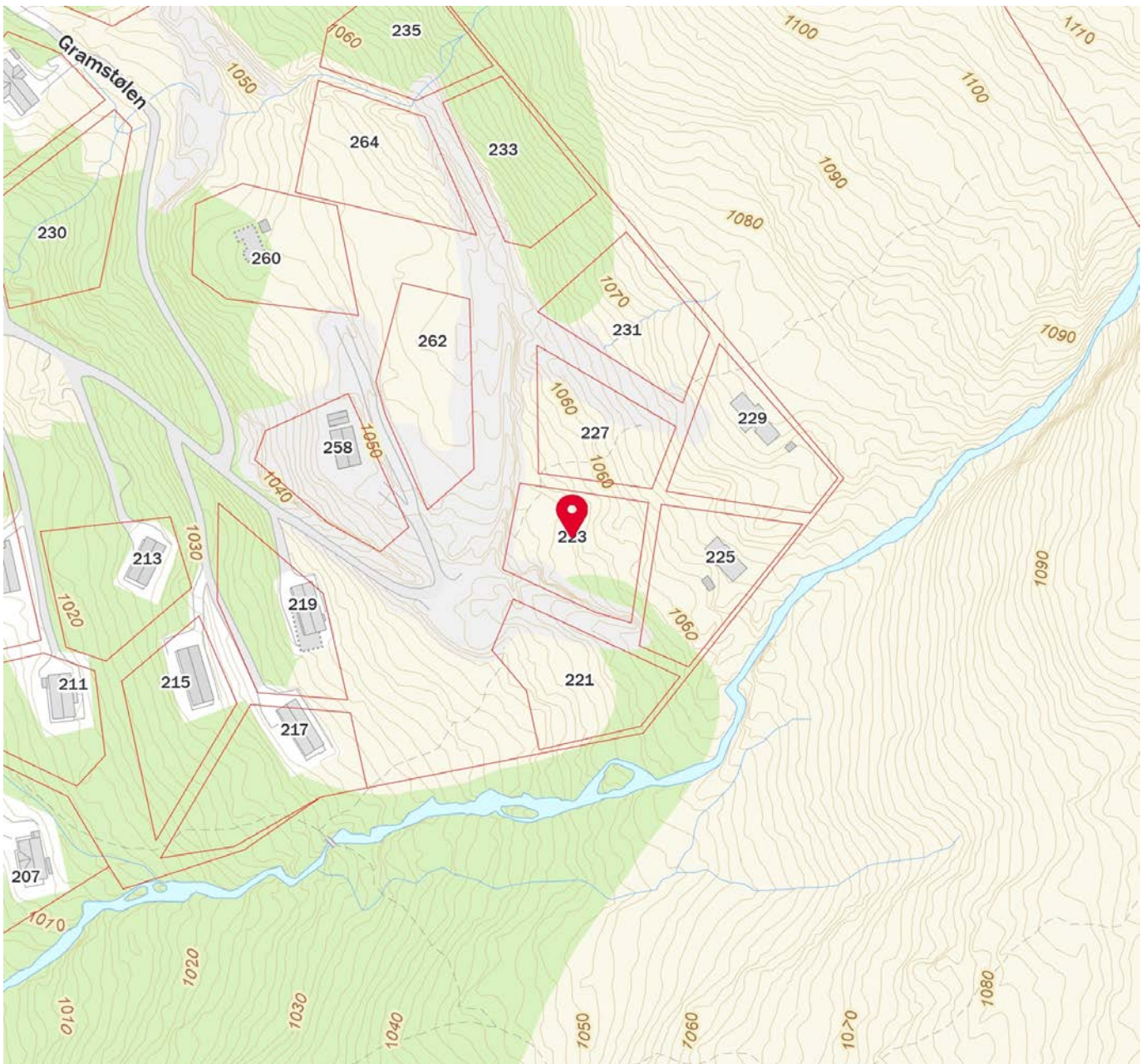
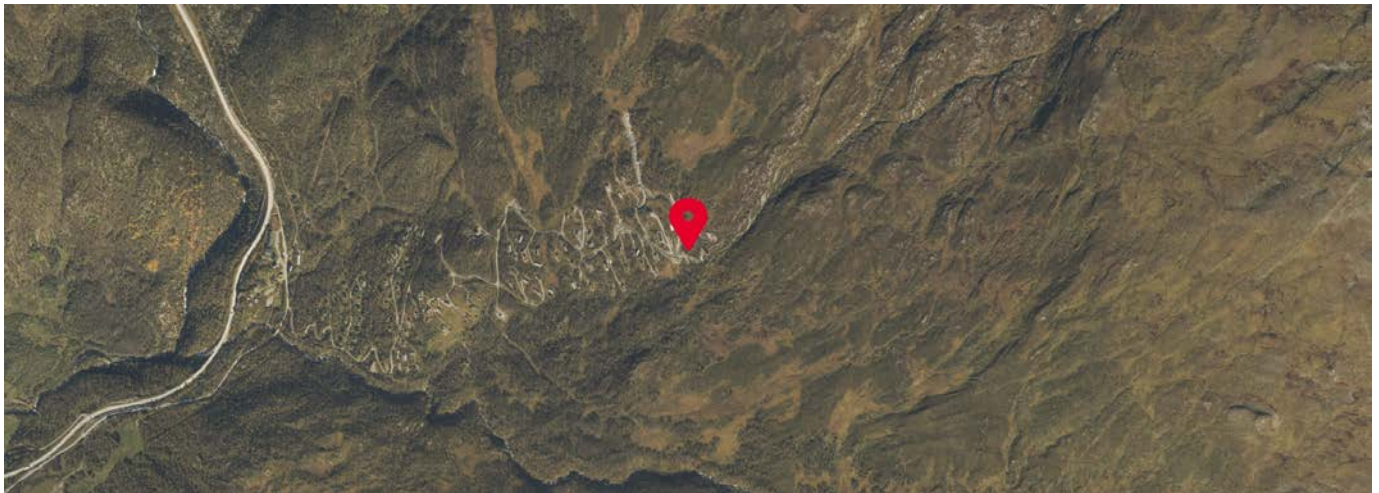
Borgund barnehage (1-5 år)	18 min 🚗
19 barn	16.2 km

Dagligvare

Nærbutikken Borgund	17 min 🚗
PostNord	16 km
Joker Tyinkrysset	25 min 🚗
Søndagsåpent	25.7 km

Sport

⚽ Fjelly ungdomshus	15 min 🚗
Aktivitetshall	12.2 km
⚽ Borgund idrettsbane	17 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, friidrett, sa...	15.9 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gramstølen 223
6888 BORGUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre