



aktiv.

Eikrestøllie - Hemsedal

Eikrestølvegen
3560 Hemsedal





Ludvig Hungerholdt

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 88 64 42
Email LH@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hallingdal
Sentrumsvegen 126
3550 Gol

Nøkkelinformasjon

Priser: Fra 2 950 000 + omk.
Omkostninger: Fra 81 092,-
Totalt inkl. omkostninger: Fra 3 031 092,-
Selger: Hallingdata AS
Eiendomstype: Hyttetomter
Eierform: Selveier
Tomtetype: Eiet tomt
Tomteareal: 1440-1850m²
Oppdragsnr.: 1310230005



Eksklusive hyttetomter med vidstrakt utsikt

Eikrestøllie - Eikrestølvegen

4 eksklusive og naturskjønne hyttetomter i et rolig stølsområde med vidstrakt utsikt og gode solforhold.

Eikrestøllie tomtefelt ligger ved Eikrestølane helt øst i Hemsedal kommune, på sørsiden av Storevatn. Området ligger i en slak skogkledt li med noen støler og spredt fritidsbebyggelse.

Det er flott utsikt til blant annet Skogshorn, Nibbi, Storevatn, Jordheimstølane, Markegardslie, Jonsstølane og Lykkja.

Nærhet til langrennsløypa og milevis med flotte langrennsturer av stor variasjon. Tilknyttet både langrennsnett i Hemsedal og Golsfjellet. På Gravset skiarena er det lysløype og rundløyper for både klassisk og skøyting.

Om sommeren byr området på fjellturer av god variasjon og for hele familien. Forskjellig stier på kryss og tvers, eller flotte topturer over 1500m.o.h. De åpne fjellområdene rundt Eikrestøllie byr også på fantastiske muligheter for stisykling, eller mindre krevende turer på stølsveiene. Storevatn eller andre vann i nærheten byr på gode bade- og fiskemuligheter.

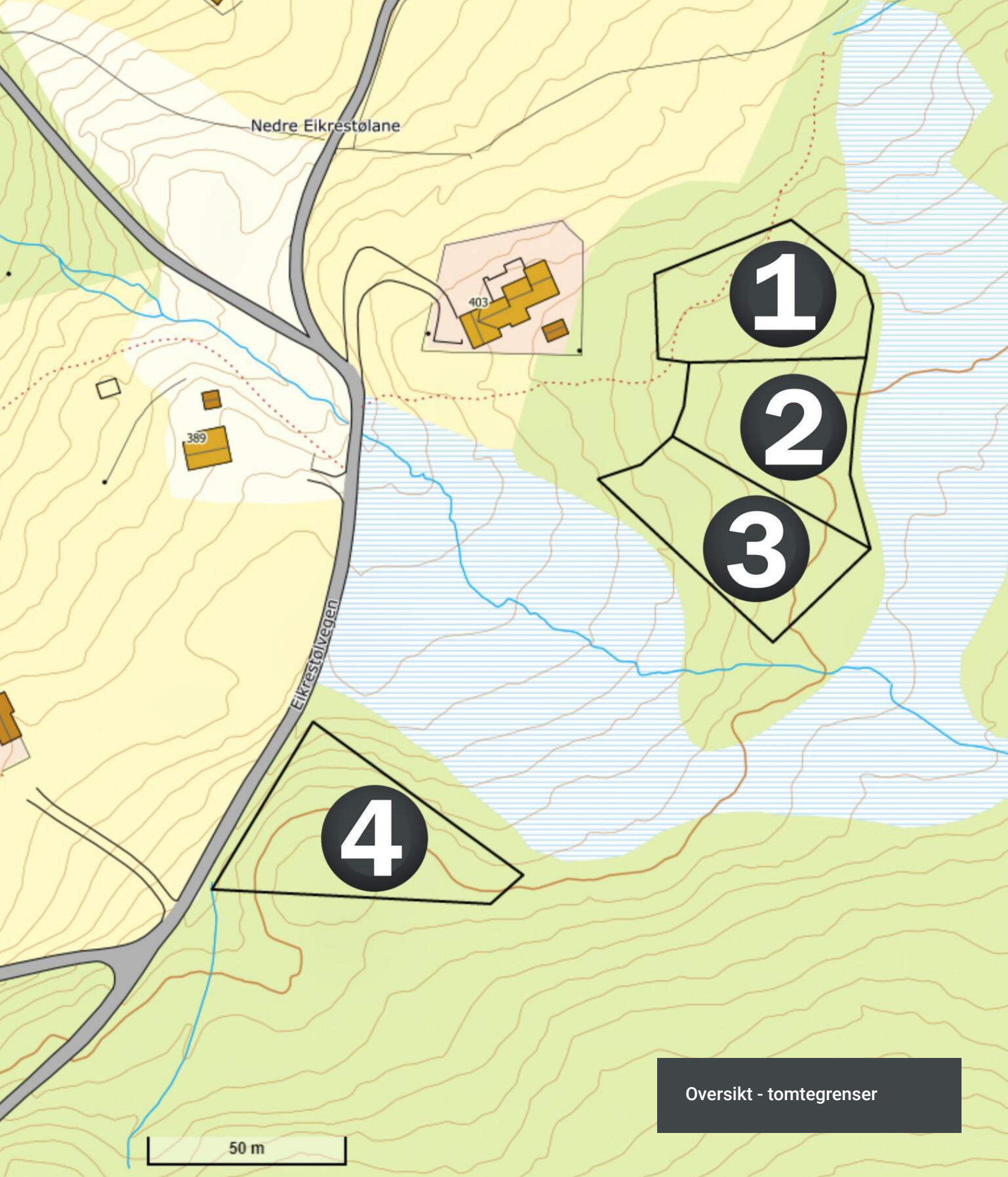
Fra Eikrestøllie er det ikke langt til Hemsedal sentrum med butikker, restauranter, kafeer, bank, bibliotek, vinmonopol, legekontor, klatrepark m.m. Hemsedal byr på et fantastisk tilbud for aktiviteter av stor variasjon, året rundt.



Skogshorn i soloppgang 18. desember (fra tomt 4).
Potensial for et majestetisk og flott skue fra
stuevinduet. Byr på vakker utsikt ved alle 4 årstider.

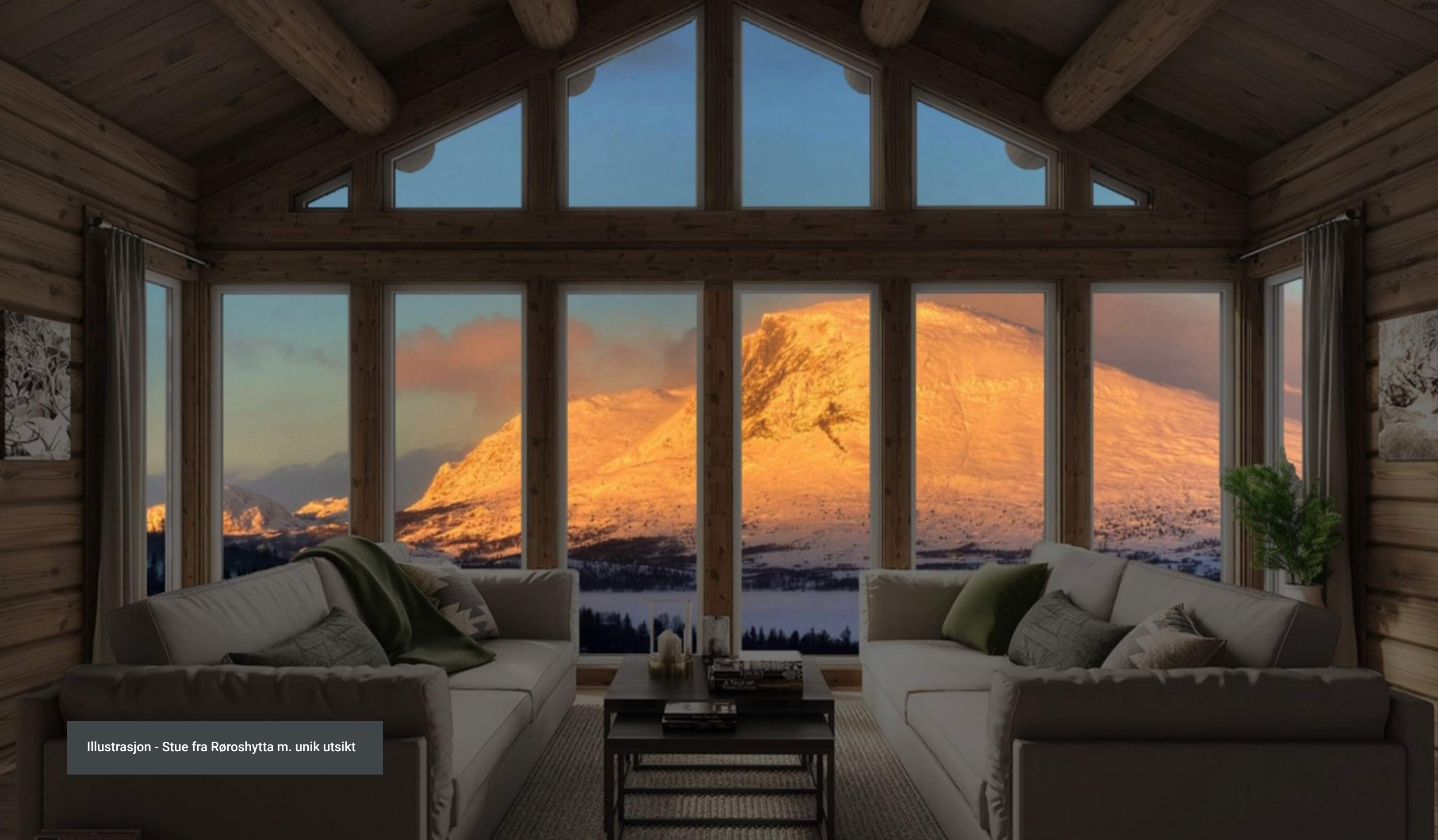


Kart - oversikt for tomteplassing



Oversikt - tomtegrenser





Illustrasjon - Stue fra Røroshytta m. unik utsikt



Ca. plassering av tomtene



Bildet er tatt fra tomt 4



Bildet er tatt bak tomt 1-3



Eikrestølane – et tradisjonelt stølsområde





Bildet tatt fra "Store Skinnhovda" -
en av mange turmuligheter



Vannen rundt /Storevatnet rundt



Storevatnet rundt 20 km



HEMSEDAL
TURISTKONTOR
www.hemsedal.com
tlf. +47 22 05 50 30
GPS: 32V 045580 Skilift
5746230 1114
1116
©Vilhelmsen L & S







SCANDINAVIAN ALPS



SCANDINAVIAN ALPS



Innhold

Velkommen	1
Kart med illustrasjon for tomtegrenser	4
Oversikt - langrennsløyper	26
Aktiviteter sommer/vinter - Hemsedal	28
BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN	30
OFFENTLIGE FORHOLD	31
ØVRIGE KJØPSFORHOLD	32
Plankart	34
Eikrestøllie - reguleringsbestemmelser	35
Kommuneplan	38
Boligkjøperforsikring	56
Forbrukerinformasjon om budgiving	59
Budskjema	60

Salgsoppgaven

Beliggenhet

4 eksklusive og naturskjønne hyttetomter i et rolig stølsområde med vidstrakt utsikt og gode solforhold.

Eikrestøllie ligger ved Eikrestølane helt øst i Hemsedal kommune, på sørsiden av Storevatn. Området ligger i en slak skogkledd li med noen støler og spredt fritidsbebyggelse.

Det er flott utsikt til blant annet Skogshorn, Nibbi, Storevatn, Jordheimstølane, Markegardslie, Jonsstølane og Lykkja.

Nærhet til langrennsløypa og milevis med flotte langrennsturer av stor variasjon. Tilknyttet både langrennsnett i Hemsedal og Golsfjellet. På Gravset Skiarena er det lysløype og rundløyper for både klassisk og skøyting. 25 minutter med bil til et av Skandinavias beste alpinanlegg; Hemsedal Skisenter. Med bakker og utfordringer for alle nivå. Her er det et fantastisk tilbud for alpint og et godt utbygget servicetilbud med en rekke gode serveringssteder.

Om sommeren byr området på turer/fjellturer av god variasjon og passer hele familien. Forskjellig stier på kryss og tvers, eller flotte toppturer over 1500 m.o.h. De åpne fjellområdene rundt Eikrestøllie byr også på fantastiske muligheter for stisykling, eller mindre krevende turer på stølsveiene. Storevatn eller andre vann i nærheten byr på gode bade- og fiskemuligheter.

Fra Eikrestøllie er det ikke langt til Hemsedal sentrum med butikker, restauranter, kafeer, bank, bibliotek, vinmonopol, legekontor, klatrepark m.m.

Hemsedal byr på et fantastisk aktivitetstilbud av stor variasjon, både sommer og vinter!

For mer informasjon om Hemsedal og aktiviteter:

www.hemsedal.com

www.skistar.com/hemsedal

www.hemsedal.kommune.no

Avstander (ca):

- Storevatn: ca 500 meter
- Langrennsløype: ca 900 meter
- Gravset langrennstadion: ca 8 km
- Kiwi Ullsåk: 15min (bil)
- Hemsedal sentrum: 20min (bil)
- Hemsedal Skisenter: 25min (bil)
- Oslo: 3 timer (bil)

Bebyggelse

Området består i hovedsak av spredt fritidsbebyggelse. Opprinnelig et eldre stølsområde.

Adkomst

Navigasjon/GPS: Benytt

"Eikrestølvegen 389" i Hemsedal.

Ca. 120 meter før du kommer frem er det et skilt på andre siden av veien. Skiltet står ved tomt nr. 4.

Kjøreanvisning: Fra Kiwi på Ullsåk, følg Lykkjavegen mot Lykkja i vel 8 km. Ta til høyre inn Ålruststølvegen (ved avfallskontainerne). Nå gjenstår det ca. 4,9 km. Ta første til venstre inn på Eikrestølvegen, og hold til venstre i neste veikryss. Kjør ca. 1.000 meter forbi Bergastølen til første veikryss. Her ligger tomtene.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Hytte (fritid). Eiet.

Tomteareal

Tomt 1: (1.491 kvm)

Tomt 2: (1.440 kvm)

Tomt 3: (1.515 kvm)

Tomt 4: (1.850 kvm)

Vei/vann/avløp/strøm

Vei:

Lykkjavegen er offentlig vei. Privat vei fra Lykkjavegen og inn til tomtfeltet (Ålrustvegen og Eikrestølvegen).

Brøytet helårsvei til tomtene.

Det er etablert vei til tomtegrense for tomt nr. 4.

I løpet av vinteren 2023 etableres veien til tomtegrensene for tomt nr. 1-3.

Avløpsanlegg:

Tilknytningsavgift for avløp er inkludert. Tilknytningspunkt for avløp graves frem til tomtegrensene.

Det etableres felles avløpsanlegg. Oppstart for gravearbeid planlagt sommeren 2023, og ferdigstilt høsten 2023.

Infiltrasjonsanlegg med spredegrøfter. Dimensjonert for 40 PE.

Det skal tinglyses bestemmelser vedrørende drift, vedlikehold, og bruk av avløpsanlegget.

Tinglyses på hovedbruket og hver hyttetomt.

Vann:

Boring etter vann på egen grunn er kjøpers ansvar. Det er ikke foretatt analyse av grunnvannet for området.

Strøm:

Strøm blir lagt frem til tomtegrense. Estimert ferdigstilt forsommeren 2023.

Formuesverdi

Ligningsverdi er derfor ikke beregnet. Det året en fritidseiendom står ferdig, skal formuesverdien settes til 30 prosent av eiendommens kostpris inkludert grunn eller 30 prosent av eiendommens markedsverdi.

Offentlige/kommunale avgifter

Renovasjon – hytte: kr 2 519,- pr 2022.

Hemsedal kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatt blir beregnet etter at eiendommen har fått mellombrukstillatelse eller ferdigattest. Eiendomsskatten for fritidsbolig er per tidspunkt 3 promille av skattegrunnlaget.

Faste løpende kostnader

-Drift og vedlikehold av felles avløpsanlegg: Pris pr år er stipulert til kr 4 000,- pr tomt. Kostnaden blir fordelt mellom sameierne.
-Vedlikehold og vinterbrøyting av vei sommer/vinter 2021: 6 786,- (vil variere noe fra år til år)

Eksempler på andre kostnader som påløper ved eierskap av hytte:
-strøm
-drift og vedlikehold av egen vannforsyning
-forsikring
-vedlikehold

Konsesjon

Hemsedal har nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må fylle ut og signere egenerklæring om konsesjonsfrihet som registreres hos kommunen før skjøtet kan tinglyses.

Odel

Det foreligger ikke odel på tomtene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Tomtene er regulert for fritidsformål. Totalt 7 hyttetomter i reguleringsplanen.

Skravert felt i grønt på reguleringskartet er avsatt til felles avløpsanlegg.

Området er avsatt i kommuneplanen til LNFR og spredt fremtidig fritidsbebyggelse.

Utdrag - reguleringsbestemmelser:

Utnytting/byggehøyde/utforming:
På hver tomt er det tillatt med en frittliggende fritidsbolig (en bruksenhet) med tilhørende anneks/garasje og uthus. På tomten er det tillatt med inntil 3 bygg. Tillatt utnytting er 215m² BYA pr. tomt. Det skal avsettes 30 m² til utendørs biloppstillingsplasser

- Maks gesimshøyde: 3,8m
- Maks mønehøyde: 5,5m
- Takvinkel: mellom 22-35 grader
- Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser
- Anneks: 35 kvm / Gesimshøyde: 3,2m / Mønehøyde: 4,0m
- Uthus: 35 kvm / Gesimshøyde: 2,7m / Mønehøyde: 4,0m
- Maks 500 kvm av tomten kan inngjerdes, inkl. bygg.

Se reguleringsbestemmelsene, reguleringskart og kommuneplanen vedlagt i prospektet for mer informasjon og flere bestemmelser.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Selges fri for pengeheftelser.

Det er legalpant for kommunale heftelser.

Tomtene er skilt ut fra eiendommen gnr. 51 bnr. 27.

Servitutter følger automatisk fra hovedbrukene ved opprettelse av nytt grunnboksblad, men har ikke direkte betydning for hyttetomtene.

Eiendommens betegnelse

Tomt 1: gnr. 51 bnr. 221 (1.491 kvm)
Tomt 2: gnr. 51 bnr. 222 (1.439 kvm)
Tomt 3: gnr. 51 bnr. 223 (1.515 kvm)
Tomt 4: gnr. 51 bnr. 224 (1.849 kvm)

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Pris - inkludert omkostninger

Tilknytning for avløp/strøm til tomtegrense er inkludert.

Tilkoblingsavgift - vei: kr 6 000,-.

Prisliste:

Tomt 1: kr 3.200.000,-
Tomt 2: kr 2.950.000,-
Tomt 3: kr 3.500.000,-
Tomt 4: kr 3.500.000,-

Eksempel - totalpris:

2.950.000,- (tomt 2)

Omkostninger

172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2.950.000,-))
6 000,- (Tilkoblingsavgift - vei)

81 092,- (Omkostninger totalt)

3 031 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum kr 2.950.000,- for tomt 2. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

HELP boligkjøperforsikring:

Kr 12 000,-

Boligkjøperforsikring PLUSS:
kr 14 800,-

Eventuell tegning av boligkjøperforsikring fra HELP kommer i tillegg. Se vedlagt brosjyre for boligkjøperforsikringen bak i prospektet.

Oppgjør

Oppgjør gjennomføres ved tinglysing av skjøtet, straks tomtene har fått eget bruksnummer.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto før skjøtet sendes for tinglysing. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Kjøpekontrakt**

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse/oppgjør gjennomføres ved tinglysing av skjøtet.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg. 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. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- pr tomt. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Tinglysing av hjemmel

Skjøtet (tinglysing av hjemmel) kan først sendes inn til tinglysing etter at tomtene har fått opprettet eget bruksnummer.

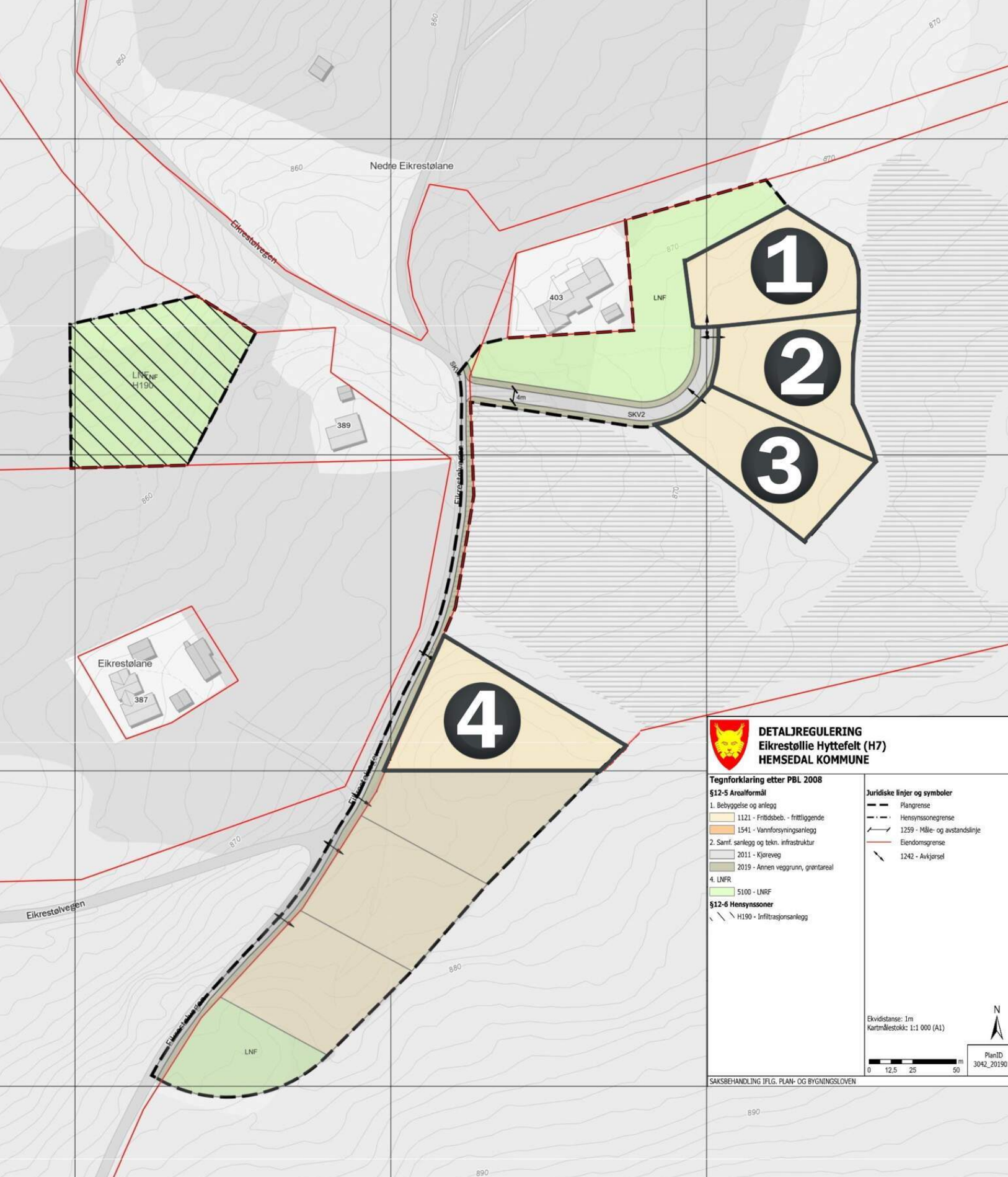
Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 05.09.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen og sette seg godt inn i opplysningene før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Hallingmegleren AS
Sentrumsvegen 126, 3550 Gol
Organisasjonsnummer: 924726849

Ludvig Hungerholdt
Daglig leder/Eiendomsmegler
MNEF
Tlf: 90 88 64 42
E-post: ludvig.hungerholdt@aktiv.no



DETALJREGULERING **Eikrestølle Hyttefelt (H7)** **HEMSEDAL KOMMUNE**

Tegnforklaring etter PBL 2008

§12-5 Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
 - 1121 - Fritidsbebyggelse - frittiliggende
 - 1541 - Vannforsyningsanlegg
2. Sanitær, anlegg og tekn. infrastruktur
 - 2011 - Kjøreveg
 - 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
4. LNF
 - 5100 - LNF

§12-6 Hensynssoner

- H190 - Infiltrasjonsanlegg

Juridiske linjer og symboler

- Plangrense
- Hensynssonegrense
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1 000 (A1)



PlanID:

3042_20190

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN



Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. BESTEMMELSENES VIRKEOMRÅDE

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. REGULERINGSFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse
 - Vannforsyningsanlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg
 - Annen veggrunn – grøntareal
3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
 - Landbruks-, natur- og friluftsformål
4. Hensynssone
 - H190 - Infiltrasjonanlegg

3. FELLES BESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 6)

3.1. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen.

3.2. Terrenginngrep

Terreng skal ikke endres ut over det som er nødvendig for plassering av bygg, tilkomst, parkering og grunn- og terrengarbeid for infrastruktur. Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal gis en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon.



4. FRITIDSBEBYGGELSE (§12-7 NR. 1, 2, 4 OG 7.)

4.1. Utnytting og byggehøyde for F1-F7

På hver tomt er det tillatt med en frittliggende fritidsbolig (en bruksenhet) med tilhørende anneks/garasje og uthus. På tomte er det tillatt med inntil 3 bygg. Tillatt utnyttning er 215m² BYA pr. tomt. Det skal avsettes 30 m² til utendørs biloppstillingsplasser.

Byggehøyder og grad av utnyttning for bebyggelse:

Grad av utnyttning i BYA		Maksimal høyde målt til gjennomsnittlig planert terreng		
Maks. grad av utnyttning	Fritidsbolig med anneks/garasje og uthus	Bygg	Gesims	Møne
215m ²	185m ²	Hovedenhet	3,8 m	5,5 m
	35m ²	Anneks eller garasje	3,2 m	4,0 m
	15m ²	Uthus	2,7 m	4,0 m

Anneks skal funksjonelt fungere sammen med hovedbygget. Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940. Anneks/garasje/uthus skal plasseres maksimalt 4 m fra hovedbygg.

4.2. Utforming

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal gis en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon. Fyllinger skal ikke overstige 1 m i forhold til opprinnelig terreng. Skjæringer skal maksimalt være 1,5 m.

Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempede tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene.

Hovedmøneretning skal følge lengderetningen på terrengkoter. Maks bredde på bygg i terrenghellinger mellom 1:4 og 1:6 er 8 m.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 22 - 35 grader. Det skal nyttes mørke avdempa farger på tak. Det tillates ikke med tverrloft (oppstugu) eller takoppløft. Mindre takdeler som inngangsparti kan ha annen taktype og vinkel.

Uthus/anneks/garasje skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge. Uthus/anneks/garasje skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantennar skal ikke føres opp over mønehøyde.

Deler av tomte kan gjerdes inn med maksimum areal på inntil 500 m². Aktuelle gjerdetypar kan vera nettinggjerde av metall (sauenetting), bordgjerde, stakittgjerde eller skigard. Gjerdet må vera minst ein meter høgt og ha ei utforming slik at sau og lam ikkje set seg fast, eller kan smette gjennom. Grind skal svinge utover. Gjerde av tråd eller plastnetting er forbode rundt fritidsboliger jf. mattilsynet sin tolking av Lov om dyrevelferd.



Synlig grunnmur skal maksimalt være 0,5 m.

Det skal være minst 2 oppvarmingskilder i hver fritidsbolig. Det oppfordres til å bruke miljøvennlige energikilder.

4.3. Krav til utendørsplan

Før behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerde, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-7 NR. 10)

Vegene i planområdet er private.

SKV_2 skal tilfredsstillende landbruksveg klasse 3.

Før det gis igangsettingstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst og parkering.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen, og godkjent utslippstillatelse skal foreligge.

Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av SKV_2 skal det dokumenteres i byggesak at denne ikke berører myrareal.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 12-5 NR. 4)

Det tillates å grave ned rør og ledninger innenfor områder avsatt til alle landbruks-, natur- og friluftsmål. Terrengtet skal etterbehandles med stedbunden vekstjord og vegetasjon.

Det er tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for stier og løyper.

7. HENSYNSSONE

H190 - Infiltrasjonanlegg

Det kan etableres infiltrasjonanlegg innenfor sonen. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for eller skade infiltrasjonsanlegget.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I område der det er registrert dyrkbar mark skal kvaliteten på jorda dokumenteres i søknad om igangsettingstillatelse. Eventuelle funn av matjord av god kvalitet skal tas vare på og benyttes på annet landbruksareal som er bedre egnet for dyrking. Det må dokumenteres hvordan matjorden skal lagres og benyttes videre gjennom en enkel tiltaksplan.

Kommuneplan 2018 – 2030

Arealdel

Planføresegner

Vedteken 6. desember 2018 i sak 93/18



Hemsedal kommune

PlanID: 2016007

1. Generelle føresegner

1.1 Tilhøve til eldre planar og kommunedelplanar (PBL11-6, jf. § 1-5, 2. leidd)

- a) Kommuneplanen sin arealdel går ved eventuell motstrid framfor eldre reguleringsplan eller planføresegn for same areal med mindre anna er fastsett.
- b) Kommunedelplan Markegardslie - Lykkja 2015 - 2027, gjeld.
- c) Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar i lista nedanfor gjeld fullt ut.

Planid	Plannamn	Vedtak
1974001	Ulsåk aust (Svøo)	11.12.1989
1976002	Tuv sentrum	10.11.1978
1981001	Møllerplass/Holdebakken	09.02.1987
1981002	Hemsedal Skisenter, løyper	03.10.1988
1981003	Hemsedal Fjellandsby	06.02.2003
1983001	Store Joleim	13.10.1983
1983003	Tuv, bustadfelt II	16.06.1983
1984001	Skinnefellgården	17.12.1992
1984002	Grøndalen søre	30.06.2005
1984003	Storeskar nordre	28.06.1984
1986005	Hølto	20.03.1986
1986006	Kirkebøen nordre	29.03.2001
1986007	Bakkestølen, del I	19.11.1986
1986008	Bakkestølen, del II	19.11.1986
1986009	Furuhaugen/ Heggerusten	19.11.1986
1988011	Groset	20.06.2003
1989003	Ulsåk sentrum	24.04.1989
1989013	Ragnhildset	26.06.1989
1989014	Bjøberg, Slettevatn	16.12.2004
1989015	Aalrust/Eikre	30.09.1993
1989016	Rusto	11.12.1989
1990002	Harahorn	18.03.1991
1990004	Bustadfeltet Ålrust	28.05.1990
1991003	Holdeskaret/Vesletotten (Mølla)	18.03.1991
1992017	Holdeskaret H1_Haga/Holde	20.05.1992
1994005	Golfanlegg, Grøndalen	01.02.2007
1995001	Rjukandefossen (Naturvernområde)	21.12.1995
1995005	Bekkedalen bustadfelt	13.09.1995
1995018	Storeskar vestre	06.11.1995
1997006	Huso Fjellgård	28.08.1997
1998006	Svøo II	02.07.1998
1998007	Anderdalslia/Veslestølen	20.05.1998

1998008	Høgestølen - Hemsedal Kildevann	18.06.2015
1999001	Heimretjern Sogn og Fjordane grense.	17.06.1999
1999008	Storelia	17.06.1999
1999009	Rjukandefossen Camping	17.06.1999
2000011	Evjen/Hemsedal gjestehus.	28.06.2000
2000019	Storelia/Veslestølen	12.10.2000
2001020	Nordre Grøndalen	20.09.2001
2001021	Storelia/Sjåstadfeltet	11.10.2001
2002007	Haugen	27.06.2002
2002022	Bergastølen	02.03.2006
2003003	Omlagging av Holdeskarvegen	20.05.2003
2003004	Trøim (LA8)	30.06.2005
2003013	Kirkebøen nordre	20.06.2003
2003023	Feten sameige	10.09.2003
2004001	Fuglehaugen	23.06.2004
2004005	Hemsedal Meieri	01.07.2004
2004008	Skogajordet	02.09.2004
2004014	Hemsedal Fjellandsby, felt D1	16.09.2004
2004025	Bjøberg Hyttegrenn	16.12.2004
2005015	Hemsedal Fjellandsby, felt B2 og B2.1	19.05.2005
2005017	Hemsedal Fjellandsby felt E1	01.09.2005
2005018	Massetak- Høgelihaug	28.06.2007
2005026	Krøslino og Preinsrud	01.09.2005
2006004	Fortau langs Kyrkjebønsvegen	28.09.2006
2006019	Hemsedal skisenter - nedfartsløype og heis	26.06.2008
2006020	Hemsedalsbilane	29.06.2010
2006021	Sørhøyen, F8	10.12.2009
2007001	Storelia II	01.02.2007
2007002	Hemsil I -Langeset	03.05.2007
2007003	Gravarsletto	10.12.2009
2007008	Gravset Skistadion	30.06.2011
2008002	Solsiden - Grøndalen	26.06.2008
2009001	Hemsedal Hytte- og Feriepark	02.07.2009
2009002	Hemsedal GolfAlpin	06.05.2010
2009003	Rv52 avkjøring Hemsedal Skisenter, nytt kryss v/Holdebrua	10.12.2009
2009004	Totteskogen og ny nedfart til Trøim	04.02.2010
2009005	Storejorde-Lykkja Feriesenter	10.12.2009
2009006	Tomtedelingsplan for delar av reguleringsplan Tuv, bustadfelt II	25.03.2010
2009007	Fjellstølane og Holstein	03.02.2011
2009008	Tinden-H2 i Hemsedal Skisenter	07.04.2011
2009009	Svøo III	08.09.2011
2010001	KRIK Høgfjellssenter	07.04.2011
2010002	Rassikring ved Stongenuten på Rv52	10.03.2011
2010003	Holdebakken	25.06.2012

2011002	Lykkja Fjellstue	01.11.2012
2011003	Bergastøsslåtta	27.06.2013
2011005	Raudberget masseuttak	25.06.2012
2011006	Nye ekspressbusslommer, Ulsåk	03.05.2012
2011007	Bubakken	21.06.2018
2012001	Venås og Skøyten bru/ Rv52	06.12.2012
2012002	Hemsedal GolfAlpin, F8 (Hemsedal) og F11 (Gol)	03.04.2014
2012004	Ulsåk	05.03.2015
2012007	Vipehaugen	06.06.2013
2012009	Tinden II	27.06.2013
2012011	Rv 52 Trøim-Holde bru, gang- og sykkelveg	03.04.2014
2012014	Skarsnuten	05.04.2018
2013001	Strupa-Gravset Hyttefelt	26.06.2014
2013002	Bakkestølane	21.07.2018
2013006	Hemsedal Kyrkje og gravlund	26.06.2014
2013007	Fiskum bustadfelt - endring av detaljreguleringsplan	26.06.2014
2014001	Ålrust/Eikre hyttefelt II - endring av detaljreguleringsplan	09.10.2014
2014003	Hestehaugane	10.03.2016
2014004	Mølla	18.06.2015
2014005	Fiskum hyttefelt - Nyørk	10.09.2015
2015003	Attjern	08.11.2017
2015005	Muren II	28.06.2016
2016001	Hemsedal GolfAlpin III	26.10.2017
2016002	F1 - Hemsedal Fjellandsby	01.02.2018
2016003	Farmen Bustadfelt BU9	06.09.2018
2016004	Hemsedal Fjellandsby II	01.02.2018
2017002	Svøo III - Endring av 2009009	26.09.2017
2017004	Gangveg/turveg Holdebakken-Tuv	05.04.2018

1.2 Plankrav til område for bygningar og anlegg (PBL §11-9 nr 1)

I område sett av til noverande og framtidige bygningar og anlegg kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 20-1 1. leidd bokstav a (oppføring, tilbygg, påbygg, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg), d (bruksendring eller vesentleg utviding eller vesentleg endring av tidlegare drift av tiltak som nemnt i bokstav a), g (oppdeling eller samanføyning av brukseiningar i bustader samt anna ombygging som fører til fråvik av bustad), k (vesentleg terrenginngrep) og l (anlegg av veg parkeringsplass og landingsplass), samt frådeling til slike formål ikkje gjennomførast før området inngår i reguleringsplan etter PBL § 12-1.

Det er krav om felles plan for å trygge samordna arealbruk og heilskaplege løysingar for infrastruktur i følgjande område:

- SA1, FTS1, FTS2 og FTS3 (Røggelia)
- F14 og F15 (Gravset og Vannevik)

1.3 Innhald i utbyggingsavtalar (PBL § 11-9 nr 2, jf. § 17-2)

Kommunen sine forventningar til å inngå utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen når ein eller fleire føresetnader om å inngå avtale er til stades.

Utbyggingsavtale skal vurderast for utbygging i samsvar med vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner som føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, t.d. trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder og stiar og løyper. Offentleg anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avlaup og liknande.

Hovudprinsippet for kostnadsdeling er at dei einskilde utbyggingsområda sjølv skal bere alle kostnadane med tilrettelegging av teknisk og «grøn» infrastruktur.

1.4 Krav til løysingar (PBL § 11-9 nr 3)

1.4.1 Vassforsyning og avlaup

Kommunen sin vatn- og avlaupsnorm (VA-norm) skal leggst til grunn ved all utbygging.

Der det er etablert offentleg vatn- og avlaupsleidning skal både noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg. Kravet gjeld i samsvar med § 30-6 i plan- og bygningslova og for fritidsbygg og fritidsleilegheiter.

Det skal saman med detaljreguleringsplan følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avlaup og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avlaup og overvatn skal løysast.

I spreidd utbygde områder skal det utarbeidast vatn- og avlaupsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.

I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avlaupsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles private avløpsanlegg, jf. PBL § 27-3. Dersom slik tilknytning ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avløpsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane.

I detaljreguleringsplan skal det settast av areal for renovasjonsløyysningar som oppfyller krava til plassering i avfallsforskrift vedtatt av Hemsedal kommune.

1.4.2 Veg

Langs fylkesvegane Fv 224 (Båstøkrysset – Gol grense), Fv 231 (Ulsåk – Lykkja), Fv 232 (Rv 52 – Mythekrysset) og Fv 233 (Moen Bru – Torset bru) er byggegrensa 15 meter.

Ved etablering av nye vegar eller utbetring av eksisterande skal Statens vegvesen si Handbok N100 *Veg og gateutforming* leggst til grunn.

I område for fritidsbygg skal *Landbruksdepartementet sin normal for landbruksvegar* leggst til grunn. Samleveggar skal dimensjonerast for vegklasse 2 og tilkomstvegar for vegklasse 3.

I bustadfelt skal Statens vegvesen si Handbok N100 Leggst til grunn. Bustadvegar skal dimensjonerast som bustadgate/bustadvegar, iht. kapittel B.6 i Statens vegvesen si handbok N100.

1.4.3 Energi-fjernvarme

Bygg (konsentrert), jf. PBL § 11-7 nr. 1 (bustader, fritidsbustader, fritids- og næringsformål og turistformål) skal det leggst til rette for forsyning av vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi, vindkraft og solenergi).

1.5 Rekkefølgjekrav (PBL § 11-9 nr 4)

Innanfor område sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan utbygging ikkje finne stad før vatn, avlaup og energiforsyning, samt vegnett er etablert fram til byggetomt.

Før det vert gitt løyve til tiltak i reiselivsområda (bygg og anlegg) mellom skisenteret og Trøym og område F10, skal følgjande vere gjennomført eller sikra gjennomført:

- Kryss mellom skiheisvegen og Rv 52 skal vere utbetra
- Gangveg mellom Hemsedal Skisenter og Trøim sentrum
- Bru over Heimsil vest for sentrum, parkering på Øya med tilhøyrande tilkomst.

Før det vert gjeve løyve til tiltak i områda BU4, BU5, BU6 og F11 skal følgjande tiltak vere gjennomført eller sikra gjennomført:

- Fv 233 vere forlenga fram til ny bru vest for sentrum
- Ny bru over Heimsil vest for sentrum

Kommunen er i handlingsplan til kommunedelplan for sti og løyper* delt inn i tiltakssoner. I kvar sone er det definert tiltak på sti og løypenettet som skal vere gjennomført, eller sikra gjennomført, før det vert gjeve løyve til oppføring av ny eining innanfor tiltaksona i sti og løypeplanen. Kravet gjeld for areal i sona som er sett av til bygg og anlegg med underformåla fritids- og turistformål og fritidsbygg, samt LNF-område for spreidd utbygging av fritidsbygg.

* Plan som skal utarbeidast som ei oppfølging av arealdelen av kommuneplanen.

1.6 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr 5)

1.6.1 Byggegrense langs vassdrag

Dersom anna ikkje er fastsett i reguleringsplan, eller vert fastsett i reguleringsplan, kan ikkje tiltak langs vassdrag gjennomførast nærmare vassdrag målt ved alminneleg høgvasstand, enn:

- 50 meter for bygningar og anlegg (reiselivsområde), sentrumsformål, bustad, fritidsbustad, næringsareal samt samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
- 100 meter eller bakanfor veg for andre formål med unntak av arealbruksformål etter PBL § 11-7 nr 5 og 6.

1.6.2 Uteoppfallsareal

I område sett av til bygningar og anlegg og underformål bustad skal det ved detaljregulering føreligge uteområdeplan som viser korleis område for lek og opphald skal opparbeidast, og korleis desse områda heng saman med tilsvarande område utanfor planområdet.

Minste uteoppfallsareal (MUA) skal vere 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr bueining. Minst 4 m² av dette skal vere privat eller nært uteoppfallsareal.

Krav til leikeplass:

	Minileikeplass (Konsentrert småhus)	Nærleikeplass	Områdeleikeplass
Storleik	50 m ²	150 – 1000 m ²	500 – 5000 m ²
Tal bueiningar	10	100	200
Avstand	50 meter	250 meter	1000 meter

Minileikeplass og/eller nærleikeplass skal vere opparbeid før bruksløyve vert gjeve til den 5. bueininga innanfor bustadområdet/-feltet.

Leikeplass skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma frå støy og forureining og ha gode sol- og lystilhøve. Uteoppfallsarealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.

1.6.3 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkast på eiga tomt, eller løysast i felles anlegg i reguleringsplanen.

Tiltak/bruk	Bil
Hyblar/leilegheiter og fritidseiningar på inntil 40 m ² (BRA)	1
Frittliggande småhus og fritidsbustader	2
Konsentrert småhusbebyggelse	2
Bustad og fritidsleilighet på inntil 80 m ² (BRA)	1,5
Bustad og fritidsleilighet større enn 80 m ² (BRA)	2
Hotell og bevertning	1 pr rom
Forretning og kontor	1 pr 100 m ²
Industri og lager	1 pr 100 m ²

Minst 10 % av parkeringsplassane til næring- og offentleg formål skal vere utforma og avsett til handicap-parkering.

I område sett av til sentrum og bustad skal det vere sett av 1 parkeringsplass for sykkel pr 100 m² BRA.

1.6.4 Skilt og reklame

Søknad om oppføring av reklame/reklameinnretning og liknande skal handsamast i samsvar med PBL § 30-3. Løyve vert gjeve for ein periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen krevje reklameskilt/reklameinnretningar fjerna i samsvar med PBL § 30-3.

Reklameskilt skal tilpassast eksisterande bygg og omgjevnader i størst mogleg grad. Det er ikkje tillate med blinkande eller bevegelege reklameskilt/reklameinnretningar eller lys.

Skilt og reklame i form av lyskassar vert ikkje tillate. I område avsett til industri/næring kan det likevel gjevast løyve dersom utforming har lukka front slik at berre tekst eller symbol er gjennomlyst.

Det vert ikkje tillate å oppføre lyssett reklameskilt i områder avsett til bustader.

Permanent, eller midlertidig oppstilling av bilar, hengarar og liknande med skilting knytt til verksemda, skal om dei får ein iaugefallande plassering inngå i vurderinga av den samla skiltinga på eigendommen. Skilt, tavler og reklame som ikkje er direkte knytt til den verksemda som vert driven på eigedomen er ikkje tillate.

Skilt- og gatebukkar, lause stativ og liknande kan godkjennast på vilkår av at dei vert utforma etter felles formingskrav for dei 3 sentruma Tuv, Trøym og Ulsåk. «Bukkane» skal plasserast maks 1 meter frå veggiv, og ikkje vere til hinder for trafikk eller vedlikehald av fortau.

Innan regulerte sentrumsområde i tettstadane Tuv, Trøym og Ulsåk kan det førast opp plateskilt på inntil 2 m². Dersom ønskje om større skilt må det veljast bokstavskilt der ein kan godkjenne inntil 5 m². Langs riksveg og fylkesveg skal teksthøgda fylgje Statens vegvesen sin skiltnormal.

Skilt- og reklameinnretningar med høgde inntil 1,5 meter og maksimalt 3 m² kan godkjennast ved idrettsanlegg. Løyve kan tidsavgrensast for eit bestemt arrangement, eller for bestemte sesongar. Skilt og reklame skal vere orientert mot området og dei skal ikkje være skjemmande eller til sjenanse for miljøet omkring. For idrettsanlegg skal det liggje føre ein heilskapleg skiltplan.

For reiselivsanlegg skal det liggje føre ein heilskapleg skiltplan. Innan Holdebakken, Fjellandsbyen og skiheisområdet skal det utarbeidast ein skiltplan for alpinområda med tilhøyrande parkeringsanlegg, og ein skiltplan for utbyggingsområda. Skiltplan i utbyggingsområda skal følgje hovudprinsippa for sentruma Tuv, Trøym og Ulsåk.

På takflater, gesims eller møne, er det ikkje tillate å plassere reklameskilt eller annan form for reklameinnretning.

Uthengsskilt skal ikkje ha større breidde enn 0,6 meter.

Reklame på markiser er ikkje tillate. Kommunen kan i spesielle tilfelle vurdere om firmanamn eller firmalogo kan akseptast.

I naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde må det ikkje førast opp reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplassast.

Det ligg føre eigen kommunal rettleiar som syner praktisk bruk av føresegna.

1.7 Miljøkvalitet (PBL § 11-9 nr 6)

1.7.1 Støy

Før det vert gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bustad, sjukeheim, pleieinstitusjon, fritidsbustad, skule og barnehage skal det dokumenterast tilfredsstillande støyinnivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det kan etablerast uteareal med tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-1442.

1.7.2 Estetikk og landskapstilpassing

Estetikk, arkitektur og landskapstilpassing skal omtalast som eige tema i alle reguleringsplanar.

I område med kulturmiljø og i samanhengande område med kulturmiljø/kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak leggjast særleg vekt på å ta vare på kulturlandskapet/kulturmiljøet.

Ved utforming av nye bygg skal det leggjast vekt på tilpassing til staden/område sin karakter med omsyn til volum, materialval, fargar og bygningstypologi.

Ved søknad om oppføring av bygg, tilbygg og påbygg innanfor sentrumsformål og område for reisemålsutvikling (bygg og anlegg samt fritids og turistformål) skal det gjerast greie for utforming av bygg, tilpassing til staden samt nær og fjernverknad.

1.7.3 Plassering av mellombelse og flyttbare innretningar

Plassering av mellombelse eller flyttbare konstruksjonar og anlegg må søkast om i samsvar med krava til tiltak i plan- og bygningslova, og skal ikkje plasserast slik at dei:

- Kan skape forureiningsproblem.
- Vere til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller for omgjevnadane.

Innanfor følgjande deler av kommunen er det forbode å plassere mellombelse eller transportable konstruksjonar og anlegg:

- a) Nærmare vassdrag enn 100 meter.
- b) Nærmare riksveg, fylkesveg og kommunal veg enn 100 meter, unntatt for kortvarig rast (ikkje overnatting) på parkeringsplass som høyrer til vegen.

Forbudet gjeld ikkje:

- Plassering av campingvogner, telt og liknande på område godkjent til campingplass.
- Plassering av campingvogn (1 stk.) på bustadeigedom ved bygg.
- Telting som er tillate etter friluftsløva.
- Konstruksjonar eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- Konstruksjonar eller anlegg som er nødvendige for landbruket.

1.8 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid (PBL § 11-9 nr 8)

Ved regulering av område til framtidig bygg og anlegg med underformål, er det føresett at spørsmål knytt til trafikk, friluftsliv, dvs. sikre og/eller opparbeide tilkomstvegar/kryss til hovudvegar, turløyper, turstigar, nærleikeområde, kulturminne, landskap, naturmangfald, dyrka mark, beiting og sårbarheit i høve naturbaserte hendingar vert ivaretekne gjennom regulering.

2 Føresegner til arealformål etter PBL § 11-10 nr 1

2.1 Unntak frå plankrav (PBL § 11-7 nr 1, 2 og 3)

Der det gjeld, eller er stilt krav om reguleringsplan, jf PBL § 12-1, 2. ledd, skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd av søknad om løyve eller ved forståing av tiltak eller reglar i PBL § 20-1, 1. ledd bokstav a til m, jf PBL §§ 20-2 og 20-3.

Krav om reguleringsplan gjeld ikkje innanfor område avsett til bygningar og anlegg – noverande, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur samt grøntstruktur, for:

- Fritidsbygg merka av som byggpunkt (noverande) i Helsinglia (10 fritidsbygg) og Hødnset (1 fritidsbygg på gnr 61, bnr 37).
- Oppføring av tilbygg, påbygg og underbygging som ikkje inneber auke i tale på einingar, endring av eksisterande verksemd eller etablering av ny verksemd
- Oppføring av garasje på BRA = 50 m², med maksimal mønehøgde på 4,5 meter
- Hovudombygging av eksisterande bygning, konstruksjon eller anlegg.
- Reparasjon av eksisterande bygg, konstruksjon eller anlegg, herunder VVA -anlegg
- Fasadeendring
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningsteknisk installasjon
- Spikertelt på regulert campingplass som vert plassert inn til campingvogn med maksimal breidde på 2,5 meter, lengde tilsvarande campingvogna men ikkje over 5,0 meter og høgde som maksimalt går 25 cm over campingvogna.
- Innhegning mot veg
- Plassering av skilt, reklameinnretningar o.l.
- Etablering av parkeringsplass for eigedommen sin eigen bruk
- Veganlegg og teknisk infrastruktur
- Tiltak for å trygge ferdsel og framkomme i grøntområde

Sjølv om det vert gjeve unntak etter denne føresegna, skal føresegnene om krav til uteoppfallsareal og grad av utnytting overhaldast.

2.2 Fysisk utforming av anlegg (PBL § 11-10 nr 2)

2.2.1 Bygg og anlegg

Innanfor område avsett til kombinert bygg og anlegg kan det etablerast/utviklast reiselivsbygg med alpinområde, golfanlegg, fritids-bygg og -leilegheiter, overnatting og utleiehytter med tilhøyrande funksjonar.

2.2.2 Bustadområde

I område sett av til bustad kan det førast opp einebustader og fleirmannsbustader.		
Område:	Namn:	Krav til regulering, jf. PBL § 11-9 nr 8.
BU4	Torsetsida	Før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak på meir enn 5 tomter innanfor området, skal det vere etablert gang- og sykkelveg til Trøym sentrum.
BU5 BU6	Trøim sør	Det skal vere etablert bueining på 80 % av tomtene innanfor område BU6 før utbygging av område BU5 kan starte.
BU7	Hulbakkvegen - Skogajorde	Før det vert gjeve løyve til tiltak for meir enn 5 tomter innanfor BU7, skal det etablerast gang- og sykkelveg til Trøym sentrum langs Rv 52. Tilkomst til område skal etablerast via Hulbakkvegen.
BU8	Hustadhagen	Før det vert gjeve bruksløyve for bygg, skal Hustadvegen utbetrast med møteplassar. Krysset mot Rv 52 skal gjevast ei utforming som ivaretek krava i Statens vegvesen si Handbok N100.

2.2.3 Fritidsbustad

På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining. I område sett av til fritidsbustad, noverande, kan det gjevast løyve til utviding av eksisterande bygg. Utviding skal ikkje føre til at det vert etablert ny fritidseining.

Det er tillate å gjerde inn inntil 500 m² av tomta, inkludert bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal vende utover.

Område:	Namn:	Einingar	Krav til regulering, jf. PBL § 11-9 nr 8.
F1	Strupa	12-15	I reguleringsplan må område nord for eksisterande fritidsbygg takast vare på som ein overgang mot jordbruksareal/støl.
F8	Ershovd	40	Iht. punkt 1.8
F9	Storeskard	20-30	Iht. punkt 1.8
F10	Kjelhovda	40-50	Samfunnsmessig god forvaltning av grusressursen skal tryggast ved utarbeiding av reguleringsplan.

F11	Fiskum	20-30	I reguleringsplan må det regulerast ei buffersone mot jordbruksarealet og mot gardstunet som ligg inntil området.
F12	Ferieparken	30	Iht. punkt 1.8
F13	Gravset	50-60	Iht. punkt 1.8
F14	Gravset	5	Iht. punkt 1.8
F15	Vanneviken	20	Iht. punkt 1.8
F17	GolfAlpin	150 -200	Iht. punkt 1.8
F18	Huso	10	Iht. punkt 1.8
F19	Bergastølen	5	Iht. punkt 1.8
F20	Krik	20-30	Iht. punkt 1.8

Dersom noverande tomt med bygg ikkje er omfatta av reguleringsplan eller utbyggingsplan, eller dersom grad av utnytting ikkje er fastsett i reguleringsplan eller utbyggingsplan skal den samla bygningsmassen følgje rammene for LNF-HA, LNF-HB og LNF-HC. I område Heimskar skal rammene for LNF-HA leggst til grunn.

2.2.4 Sentrumsformål

Formålet femnar om bustad, offentleg og privat tenesteyting (barnehage, undervisningsbygg, institusjonar, helseinstitusjonar, bygg for religiøs utøving og forsamlingslokale), forretning, kontor, idrettsanlegg, grøntstruktur, uteopphaldsareal, samferdsleanlegg og infrastruktur.

2.2.5 Næring

Innanfor område avsett til næringsverksemd kan det etablerast industri, vegserviseanlegg, lager, kontor og arealkrevjande handel.

Område:	Namn:	Krav til regulering, jf. PBL § 11-9 nr 8.
N1	Brendehaugane	Det vert ikkje tillate masselager eller massedeponi Kryss mott Rv 52 må utbetrast før det vert gjeve løyve til tiltak i området

2.2.6 Idrettsanlegg

Formålet femnar om skytebane (S) og skianlegg (SA). Gjennom reguleringsplan for skytebane skal skytetider regulerast.

3 Føresegner til arealformål etter PBL § 11-7 nr 5 og 6

3.1 Spreidd utbygging (PBL § 11-11 nr 2)

3.1.1 Næringsverksemder

Innanfor områda SN, kan det gjevast løyve til spreidd næring gjennom utviding/oppføring av bygg.

Før det vert gjeve løyve til utviding/vidareutvikling i område SN1 og SN2 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3. Før det vert gjeve løyve til utviding av eksisterande bygg ut over 20 % i SN3 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

I område SN1 på eigedommen gnr 62, bnr 9, Ulsåkstølen, kan det førast opp 5 - 10 utleiehytter med eit samla BRA = 300 – 700 m².

I område SN2 på eigedommen gnr 61, bnr 2, Snerte, kan det etablerast næringshage med verkstad, kontor, atelier samt aktivitets- og kulturhus med eit samla BRA = 700 m².

I område SN3 på eigedommen gnr 82, bnr 1 kan det gjevast løyve til spreidd næring gjennom bruk av eksisterande bygg som ikkje vert nytta i stadbunden næring. Bygg kan nyttast til aktivitetshus, forsamlingslokale, bevertning og utleige.

3.1.2 Bustadbygging

Innanfor områda SB, kan det gjevast løyve til spreidd bustadbygging, og utviding av noverande bustader og fritidsbustader. Nye bustader kan førast opp i områda SB1 – SB6.

Ved utbygging av gruppe på meir enn 2 framtidige bustader skal det utarbeidast detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

Ved utviding av noverande bustad skal ikkje utvidinga føre til konflikt med registrert naturmangfald, kulturminne, friluftsliv, dyrka mark og landskapselement som vatn, elvar og høgdedrag.

Framtidige bustader skal ikkje plasserast i konflikt med naturmangfald av regional og nasjonal verdi (verdi A og B i Naturbasen til Miljødirektoratet), kulturminne, friluftsliv og dyrka mark. Det skal ikkje førast opp bygg nærmare kulturminne enn 15 meter, nærmare turstiar og løyper enn 15 meter, markerte høgdedrag og nærmare jordbruksareal som femnar om fulldyrka mark, overflatedyrka mark, innmarksbeite og stølsvoll. Avstand til dyrka mark skal vere 20 meter.

Maksimalt samla tal på framtidige bustader innanfor område:

Område:	Namn:	Framtidige:
SB1	Lio	8
SB2	Grøndalen	10
SB3	Harahaug/Hjelmen	5
SB4	Ålrust/Eikre	10
SB5	Torset	6
SB6	Velta	12

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form, farge og materialbruk skal harmonisere med bygg i området. Fasade skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Taktekke skal ikkje vere reflekterande.

Grad av utnytting BRA = 350 m². Gesimshøgde og mønehøgde for hovudbygg skal ikkje overstige høvesvis 6 meter og 8 meter frå underliggande planert terreng.

Utviding av noverande fritidsbustader er styrt av rammene for utviding i punkt 3.1.3.

Tomtestorleik: Tomt for frittliggande bustad skal avgrensast til maksimalt 4 daa.

3.1.3 Fritidsbygg

Innanfor områda SF, kan det gjevast løyve til spreidd fritidsbygg, og utviding av noverande. Det kan på tomt for fritidsbustad etablerast ei fritidseining. Nye bygg kan førast opp i områda H1, H4, H5, H6, H7, H8, H9 og H10.

Ved utbygging av gruppe på meir enn 2 framtidige fritidsbygg skal det i områda H1, H4 og H6 utarbeidast detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3. Det vert ikkje opna for utvikling av 2 og 2 tomter for å sleppe plankrav. Før det vert gjeve løyve til å føre opp fritidsbygg i områda H5 og H7 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

Ved utviding av noverande skal ikkje utvidinga føre til konflikt med registrert naturmangfald, kulturminne, friluftsliv og dyrka mark og landskapselement som vatn, elvar og høgdedrag.

Framtidige fritidsbustader skal ikkje plasserast i konflikt med naturmangfald av regional og nasjonal verdi (verdi A og B i Naturbasen til Miljødirektoratet), kulturminne, friluftsliv og dyrka mark. Det skal ikkje førast opp bygg nærmare kulturminne enn 15 meter, nærmare turstiar og løyper enn 15 meter, markerte høgdedrag og nærmare jordbruksareal som femnar om fulldyrka mark, overflatedyrka mark, innmarksbeite og stølsvoll. Avstand til dyrka mark skal vere 20 meter.

Maksimalt samla tal på framtidige fritidsbygg innanfor område:

Område:	Namn/eigedom:	Framtidige:
H1	Ershovd sameige	14
H4	Heimdalen	15
H5	Helsinglia 8 fritidsbygg samla på gnr 62, bnr 43-44, og gnr. 63 bnr. 1 og 3. 4 fritidsbygg på gnr 57, bnr 1. 2 fritidsbygg på gnr 62, bnr 1. 5 fritidsbygg på gnr 62, bnr 9. 10 fritidsbygg innanfor Ålrust og Eikre sameige.	29
H6	Thorsetstølane sameige	18
H7	Nystølen og Eikrestølen 4 fritidsbygg på gnr 51, bnr 27 4 nye fritidsbygg på gnr 52, bnr 21 2 fritidsbygg på gnr 52, bnr 6 2 fritidsbygg på gnr 52, bnr 4 3 nye fritidsbygg på gnr 51, bnr 15	15
H8	Myrebumyren på gnr 86, bnr 42	2
H9	Haugen på gnr 75, bnr 74	2
H10	Hallestølen på gnr 83, bnr 29	2

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Byggehøgder og grad av utnytting:

Område	Grad av utnytting BYA = m ²		Maksimal høgde målt til underliggende planert terreng.		
	Samla*	Fritidsbustad med tilhøyrande anneks (eller garasje i HA) og uthus		Gesims	Møne
HA	215	185	Fritidsbygg	3,8 meter	5,5 meter
			Anneks	3,2 meter	4,0 meter
			Uthus	2,7 meter	4,0 meter
HB	150	120	Fritidsbygg	3,2 meter	5,0 meter
			Anneks	3,2 meter	4,0 meter
			Uthus	2,7 meter	4,0 meter
HC	190	160	Fritidsbygg	3,8 meter	5,5 meter
			Anneks	3,2 meter	4,0 meter
			Uthus	2,7 meter	4,0 meter

* Parkering inngår i grad av utnytting. Det skal leggst til grunn 15 m² pr parkeringsplass, dvs. at eitt bebyggd areal (BYA) på 30 m² går med til parkering på kvar tomt/eining.

På kvar tomt kan det byggast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget)/garasje på inntil 35m² BYA, og uthus på 15 m² BYA. Vilåret er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygget og annekset skal ikkje overstige 4 meter. Avstand hovudbygg uthus skal ikkje overstige 10 meter.

Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.

Det er krav om 2 parkeringsplassar pr. fritidsbygg/-eining.

Garasjebygg/innbygging av overflateparkering er ikkje tillate i sonene HB og HC.

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området. Fasadane skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttast mørke avdempa tjære- eller jordfargar utvendig på bygningane. Taktekke skal ikkje vere reflekterande.

Det er tillate å gjerde inn inntil 500 m² av tomte, inkludert bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal vende utover.

Tomtestorleik: Tomt for frittliggande fritidsbustad skal avgrensast til mellom 1 daa og 1,5 daa.

3.2 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-11 nr 2)

Nye tiltak langs vatn og vassdrag og innanfor nedslagsfeltet til verna vassdrag kan ikkje gjennomførast nærmare vassdrag målt ved alminneleg høgvasstand enn 100 meter. Langs mindre tjern, dammar og bekkar utanfor nedslagsfeltet for verna vassdrag er byggegrensa på 50 meter.

I 100-metersbeltet langs vassdrag kan eksisterande bygg førast opp att ved brann. Eksisterande bustader og fritidsbygg kan innanfor 100-metersbeltet utvidast. Utviding skal ikkje føregå mot vassdrag. VA-anlegg kan etablerast til noverande bustad og fritidsbustad.

I tuområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet er det tillate å legge til rette for allmenn ferdsel, bruk og tilgjenge.

4 Føresegner til omsynssoner

4.1 Sikrings og faresoner (PBL § 11-8 A)

4.1.1 Sikringssone – område for grunnvassforsyning [120]

I sikringssone, område for grunnvassforsyning, er det ikkje tillete med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forureining eller annan fare for drikkevassforsyninga i samsvar med klausuleringsføresegnene for nedslagsfelt.

4.1.2 Faresone – Ras og skred [310]

I omsynssone faresone, ras og skred [310_1], må det gjennomførast særskilde skredvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

Innanfor omsynssone faresone - ras og skred [310_2], er det forbod mot hogging av stabiliserande skog. Ved gjennomføring av tiltak som t.d. etablering av skogsveg skal det dokumenterast at tiltaket ikkje påverkar risikoen i tilgrensande område nedstraums.

I omsynssone faresone, ras og skred [310_3], er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

4.1.3 Fareområde – flaum [320]

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_1], må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_2], er det gjennomført flaumvurdering og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

Langs mindre elvar og vassdrag som ikkje er omfatta av faresone, må fare vurderast både ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om gjennomføring av tiltak.

4.2 Sone med gitte særlege omsyn (PBL §11-8 C)

4.2.1 Særleg gitte omsyn knytt til landbruk, naturmangfald og kulturmiljø [500]

Areala innanfor *Regional plan for Nordfjella med Raudfjell* er sett av som omsynssone for særleg gitte omsyn knytt til landbruk, naturmangfald og kulturmiljø

Regional plan for Nordfjella med Raudfjell har til formål å trygge ei heilskapleg plan for forvaltning av fjellområda som er spesielt viktige for villreinen si framtid i Noreg. Det er utarbeidd retningslinjer til regional plan for Nordfjella med Raudfjell som skal leggst til grunn ved handsaming av søknader om gjennomføring av tiltak.

4.2.2 Naturmangfald/-miljø [560]

Sonene femnar om:

- Ershovdtjernane (560_1) – våtmarksmiljø
- Storeskarvatnet (560_2) – våtmarksmiljø
- Fagersetvatnet (560_3) – våtmarksmiljø
- Gammen – Vestretjern (560_4) – våtmarksmiljø
- Hundsenntvatnet (560_5) – våtmarksmiljø

4.3 Bandleggingssone (PBL §11-8 D)

4.3.1 Bandlegging etter plan- og bygningslova [710]

Innanfor omsynssone bandlegging etter plan- og bygningslova, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i vedteken reguleringsplan for:

- Holstein/Fjellstølane (710_1), vedteken den 25.05.1988 i sak 0210/88
- Rjukandefossen (710_2), vedteken den 21.12.1995 i sak 0189/95

4.3.2 Bandlegging etter lov om naturmangfold [720]

Innanfor omsynssone bandlegging etter lov om naturvern, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene for Hydalen landskapsvernområde (H720_1).

4.4 Jordlova (PBL §§11-10 nr 2 og 11-11 nr 2)

I medhald av jordlova sin § 2, 2 ledd vert det fastsett at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova er gjort gjeldande for LNF-områda for spreidd utbygging.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Eikrestøllie - 4 fritidstomter, 3560 Hemsedal
Gnr. 51, bnr. 27 i Hemsedal kommune

Oppdragsnummer:

1310230005

Meglerforetak: Hallingmegleren AS**Saksbehandler:** Ludvig Hungerholdt**Telefon:** 90 88 64 42**E-post:** ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



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

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

aktiv.
Tar deg videre