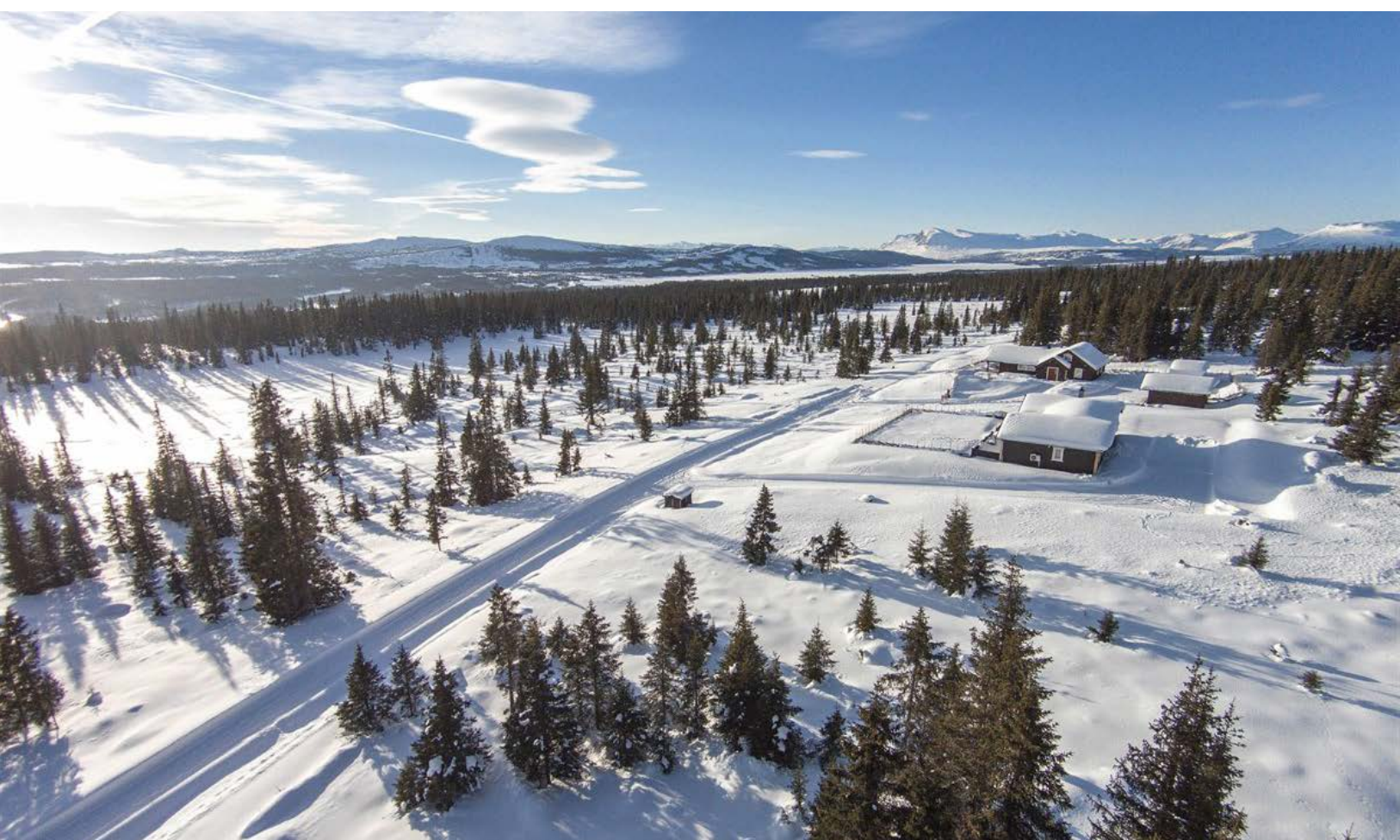


aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Kirkeengen 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 690 000,-
Omkostn.: Kr 18 600,-
Total ink omk.: Kr 708 600,-
Selger: Kåre Arne Rye

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019

Tomtstr.: Fra 1219 m²
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 112
Gnr. 72, bnr. 113
Gnr. 72, bnr. 114
Gnr. 72, bnr. 116
Gnr. 72, bnr. 117

Oppdragsnr.: 1201230027

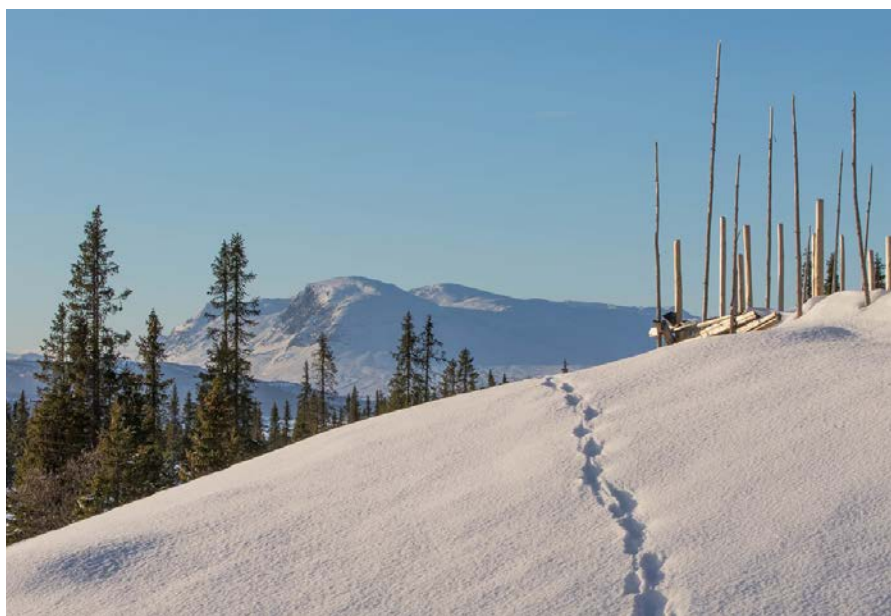
Solrike hyttetomter med nydelig utsikt mot Skogshorn, Storefjell og Hemsedalsfjella m.m.

Hva er vel mer folkekjært og fylt med tradisjoner enn den norske fjellhytta? Dit du reiser for å nyte den klare, friske fjellluften, den vakre naturen, knitringen fra peisflammene, lyden av stillhet og tid til å gjøre ingenting.

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

Når vi nå har gleden av å presentere hyttetomter i dette vakre området, er det kanskje nettopp din hyttedrøm som går i oppfyllelse!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Vedlegg	25
Oversikt over priser og ledige tomter	52
Nabolagsprofil	53
Budskjema	61

Om Fløten Hyttegrend

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1219 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomter.

Tomtene ligger i Nord-Aurdal kommune:

Gnr. 72 Bnr. 112, 113, 114, 116 og 117.

Tomteareal fra 1.219,5 m² til 1.731,9 m².

Det foreligger matrikelbrev for hver enkelt tomt.

Beliggenhet

Hyttetomter med flott og usjenert beliggenhet mellom Fløten og Furuset. Her har du nydelig utsikt mot Skogshorn, Storefjell, Hemsedalsfjella, Nystølsvardin m.m.

Tomtene ligger fredelig til, ca. 900 moh, på "stølsvidda", fjellplatået mellom Valdres, Hallingdal og Hemsedal. Her er det fortsatt et aktiv stølsliv som man kan besøke.

Området har flotte turmuligheter hele året. Sommerstid er det mange turmuligheter både til fots og på sykkel. De mange stølsvegene og stiene er velegnet til sykkelturner. På Langestølen er det sesongåpen butikk og kafé, et koselig sted å stikke innom. Det er gode fiskemuligheter i Fløtentjedna, samt i Tisleia som ligger ca 20 min gåtur unna. Det er også muligheter for jakt av elg og rype.

Om vinteren er det ca. 200-300 m til oppkjørte skiløyper. For mer informasjon se: www.stolsvidda-loypelag.no. Til Golsfjellet Alpinsenter med skiheis og sju nedfarter er det ca. 7 km.

Fra tomtene er det ca. 15 min kjøring til Joker Fjellbu i Tisleidalen. Joker Fjellbu har et godt utvalg av dagligvarer og kvalitetsprodukter fra flere lokale produsenter. Butikken kan også tilby apotekvarer, tipping, verktøy, litt bekledning, leker og spill til barna, utstyr til hund og katt mm. Dusjrom og vaskemaskin står til disposisjon, og har en behov for å fylle vannkanner kan dette også gjøres her. Nær butikken er det også selvbetjente

drivstoffpumpe, slik at en ikke må kjøre helt til Gol eller Leira for å få fylt dette.

Ved butikken er det busstopp med flere daglige avganger mellom Fagernes og Gol. Bussene korresponderer med offentlig transport, busser og tog, til både øst- og vestlandet.

For mer informasjon om Nedre Fløten se: www.hyttelaget.com.

Adkomst

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

Når en kommer til Leira tar en Fv. 51 mot Gol og kjører ca. 15 km til Joker Fjellbu på høyre side.

Ta til høyre etter butikken og kjør Tisleiavegen ca. 1,7 km til automatisk bom (kr 50,-).

Fra bommen kjør ca. 7,1 km. Ta til venstre og kjør ned til hyttefeltet.

God tur!

Bebyggelsen

Ubebygde hyttetomter.

Diverse

Det er beiterettigheter i området der tomtene ligger.

Selger har rett til vederlagsfritt å legge vann- og avløpsledninger, veigrøfter, veiskråninger og skjæringer, elektriske kabler, kabelskap, etc. inn på tomten i den utstrekning dette finnes nødvendig for realisering av reguleringsplanen. Det er en forutsetning at de legges slik at de ikke er til hinder for bebyggelsen av tomta.

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.

Vedr. budgivning:

Det enkleste er å legge inn bud elektronisk via "Gi Bud"-knappen i Finn-annonsen, hvor man samtidig legitimerer seg med Bank-Id (det er krav til oversendelse av legitimasjon for alle budgivere.) Det er også mulig å benytte budskjema som oversendes megler. Husk å før opp informasjon vedr. finansiering, og helst navn og tlf. nr på din bankkontakt.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil tilkomme ved bebyggelse av tomtene.

Hytterrenovasjon: kr. 2.266,- pr. år pr. 2025.

Feieavgift: kr. 179,- pr. pipe pr. 2025.

Tilsynsavgift: kr. 179,- pr. pipe pr. 2025.

Eiendomsskatt vil bli beregnet.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Vegbom Tisleivegen: kr. 50,- pr. passering.

Mulighet for å kjøpe årskort.

For øvrig kostnader til vedlikehold og brøyting av vei i hyttefeltet, strøm, forsikring ol.

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 72, bruksnummer 112 i Nord-Aurdal kommune. Gårdsnummer 72, bruksnummer 113 i Nord-Aurdal kommune. Gårdsnummer 72, bruksnummer 114 i Nord-Aurdal kommune. Gårdsnummer 72, bruksnummer 116 i Nord-Aurdal kommune. Gårdsnummer 72, bruksnummer 117 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3451/72/112:

04.02.2014 - Dokumentnr: 96995 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:72 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 824229 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:72 Bnr:112

Vei, vann og avløp

Privat helårsvei. Kjøper har rett til fellesvei fra Tisleiavegen og fram til tomta, jfr. reguleringsplan. Det er selgers ansvar å koste denne veien.

Veien er selges eiendom og det er selgers ansvar å drifte og styre denne. Kjøper må betale sin forholdsmessige del for vedlikehold og snøbrøyting. Kjøper forplikter seg til oppgrusing av veien fram til tomta etter at byggeperioden er over. Selger har rett til å stenge veien i kortere perioder dersom hensynet til veien tilsier det, for eksempel ved teleløsning.

Kjøper sørger for boring etter vann på egen tomt, evt. i fellesskap med andre tomteeiere innenfor planområdet.

På tomt nr 10 (gnr. 72 bnr. 116) er det allerede borret etter vann, og her ligger også gråvannsgroft klar.

Eier av tomt nr. 10 må være med og dekke strømkostnader til trykkpumpe for gråvann sammen med eier av tomt nr. 9 (gnr. 72 bnr. 110).

Kjøper har rett til avløp i samsvar med avløpsplan utarbeidet av Bioforsk som rapport nr. 135/2006. Avløpskostnadene betales av kjøper.

Strøm

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

Data

Mobilt bredbånd (en hytteeier i feltet har god erfaring med Icenet). Det kan være mulighet for trådløst nett via sender på Sanderstølen gjennom Net2You, men dette må sjekkes opp nærmere.

Regulerings og arealplaner

Tomtene ligger innunder Reguleringsføresegner for H1 - Fløten, med vedtaksdato 22.05.06 og revidert 21.03.07, 14.05.07.

Reguleringsbestemmelsene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Normalt 3-4 uker etter budaksept.

NB! Kjøper har ikke tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtagelse

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

18 600 (Omkostninger totalt)

33 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

36 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

708 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

723 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

726 500 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 600

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

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 9.900,-, oppgjør og tinglysing kr. 6.900,-, opplysninger fra kommunen via Infoland,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- (pr. bnr.) tinglysing av urådighetserklæring kr. 525,- (pr. tomt), markedspakke kr. 5.900,- samt

provisjon kr. 39.000,- pr. solgte tomt. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Oddny Fystro

Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

oddny.fystro@aktiv.no

Tlf: 909 99 481

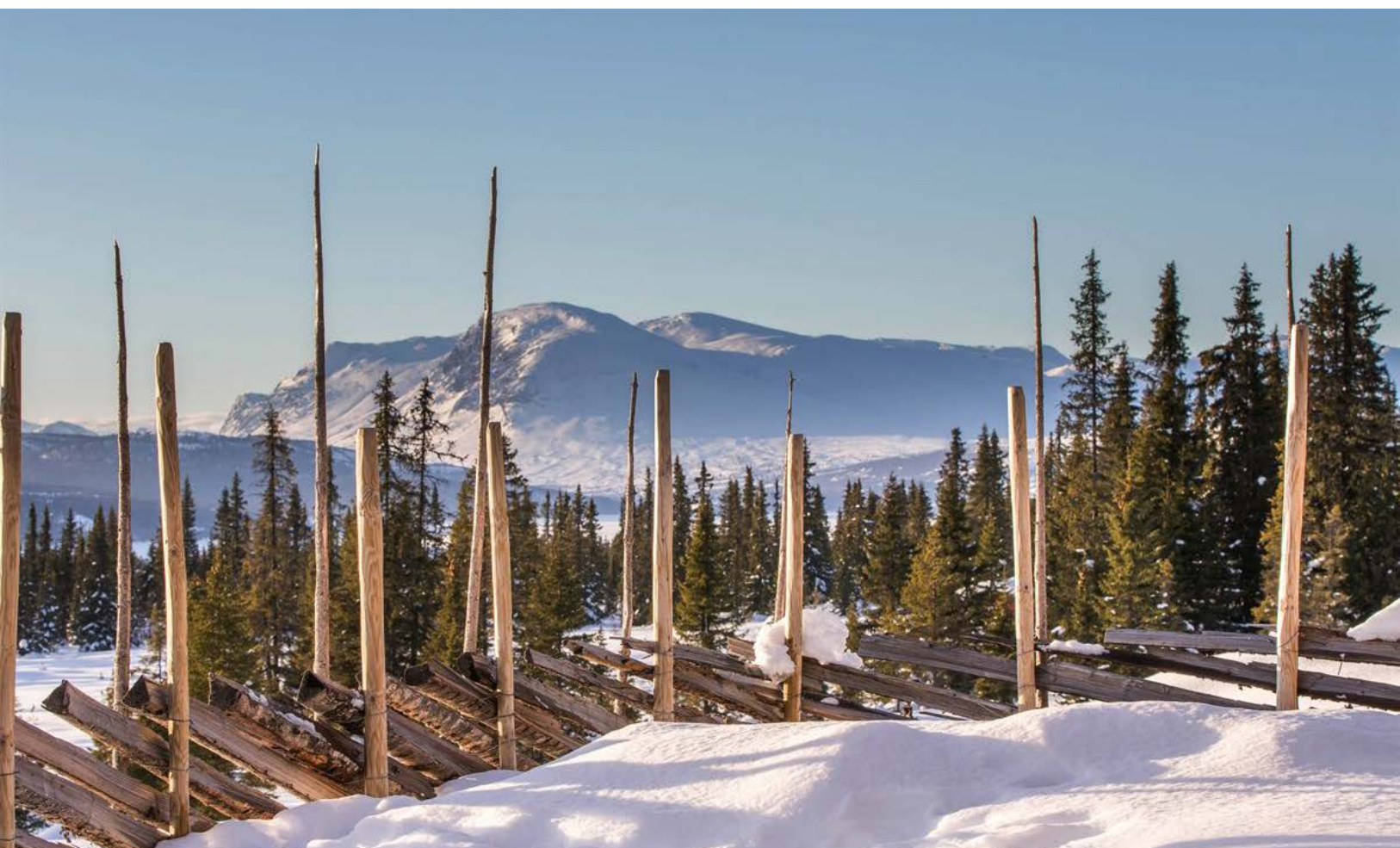
Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

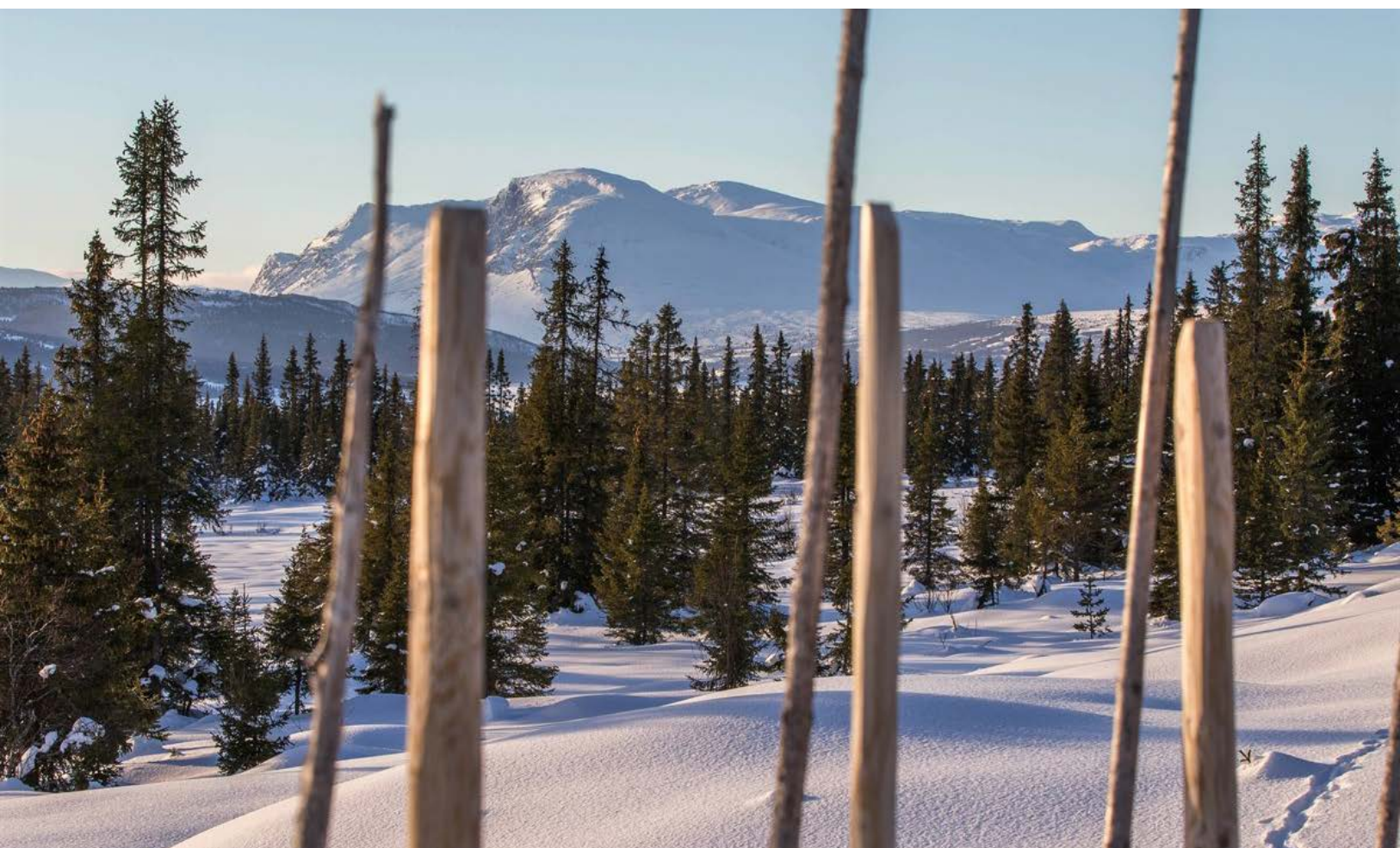
2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

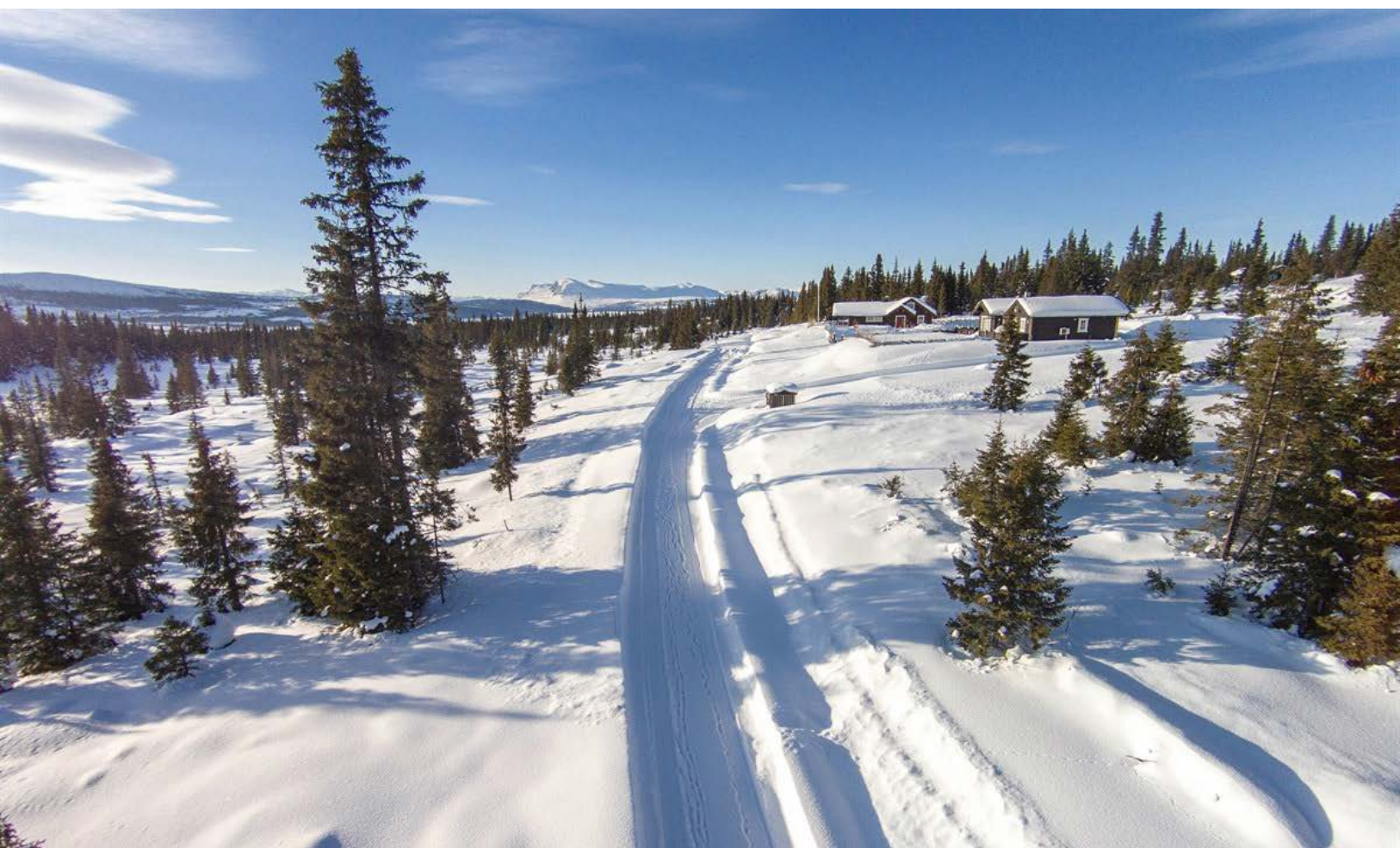
Salgsoppgavedato

26.02.2025













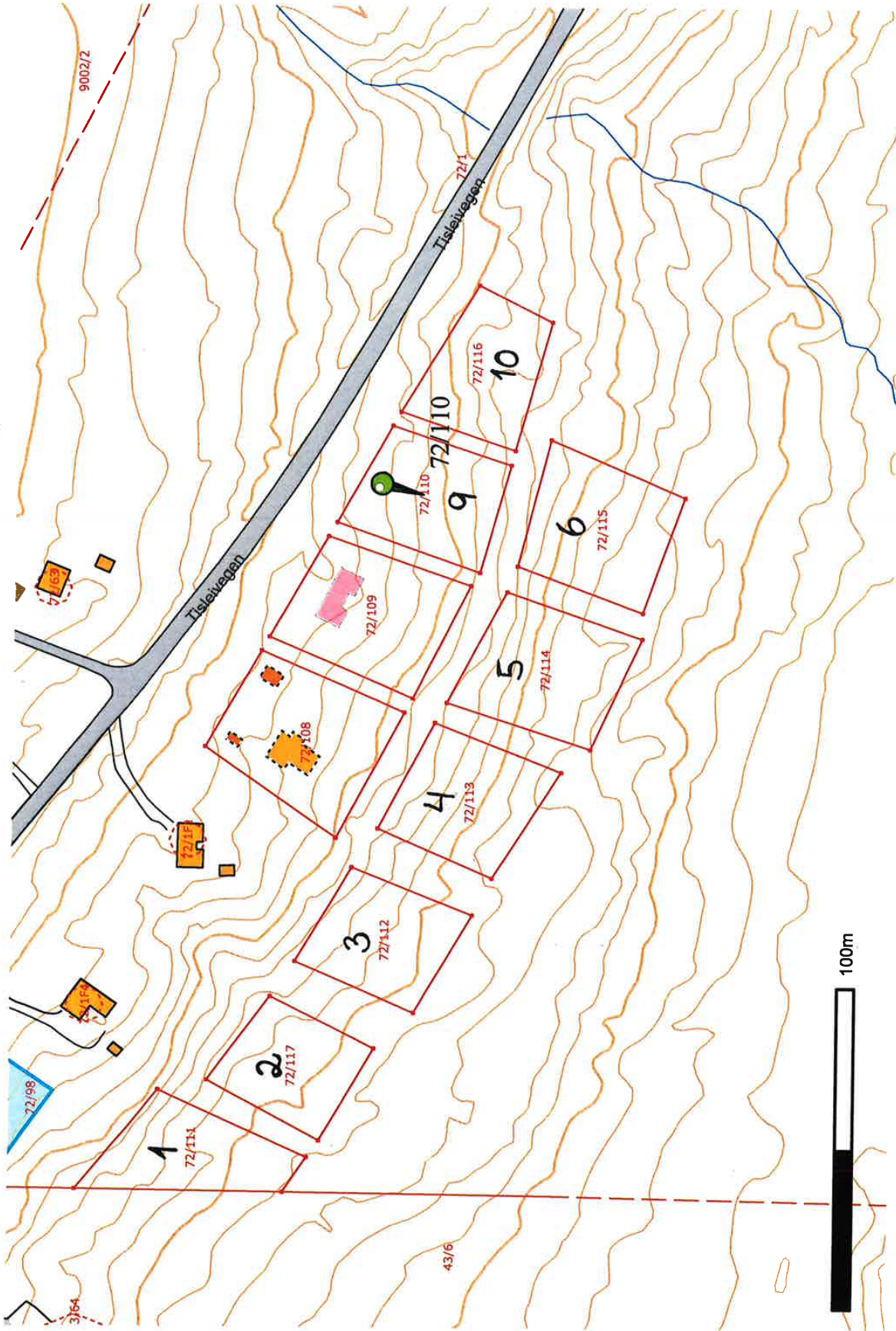








Vedlegg



Reguleringsføresegner for H1 – Fløten

i Nord-Aurdal Kommune – 22.05.06

Revidert: 21.03.07, 14.05.07

Generelt

I samsvar med §25 i Plan- og bygningslova (PLB) blir området regulert til fylgjande formål :

- Byggeområde – nye fritidsbustader
- Landbruksområder
- Spesialområder – privat veg
- Spesialområde - brønn

§ 1. Byggeområder - Fritidsbustader/ leiligheter

- a) Hyttetomter har regulerte tomtegrenser og byggegrenser. Alle bygg skal plasserast innanfor desse. Det er ikkje tillate å dele opp tomten i fleire tomteiningar. Ved utstikking, kan regulert tomtegrensene justerast med inntil 2 meter der det er teneleg, utan at dette medfører planendring.
- b) Det kan på kvar enkelt tomt oppførast 3 bygg - hytte, garasje og uthus - med samla totalt bruksareal (T-BRA) på inntil 200 m². Bygningane skal plasserast i tunform med innbyrdes avstand inntil 12 m. Maksimal storleik på hytta kan ikkje overskride T-BRA=140 m², og uthus/ garasje kan kvar for seg ikkje overstige T-BRA= 40 m².
- c) Bygningsmateriale skal være tre, med unntak av grunnmur. Andre naturmaterialar som stein kan nyttast på mindre flater. Tak skal vere Valdres-shingel, tre, torv eller skifer.
- d) Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 22^o og 34^o, og hovudmøneretning skal følgje terrengkotene.
- e) Synlig grunnmur over terrengnivå skal ikkje ha større høgde enn 0,8 meter. Høgde på møyne skal ikkje vera høgare enn 5,2 meter, over gjennomsnittleg planert terreng.
- f) Ingen bygg skal plasserast nærmare tomtegrense enn 4 meter (regulert byggegrense).
- g) Det skal nyttast mørke og matte jordfargar på bygga.
- h) Oppføring av gjerde er ikkje tillate, med unntak av inngjerding av inntil 100 m² ved inngangspartiet av hytta. Dette skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve. Gjerde skal bestå av trevirke og eventuell grind skal vere utadslåande; trådgjerde eller piggråd er ikkje tillate. Høgda på gjerdet skal ikkje vere over 1,0 meter.
- i) Ved søknad om byggjeløyve skal det vedleggjast situasjonsplan over tomta i målestokk 1:1000 eller større. Planen skal vise eksisterande bygningar og planlagde byggetiltak.
- j) Flaggstenger og portaler er ikkje tillate innan planområdet. Eventuell parabolantenne skal ikkje stikke over tak, og ha tilnærma same farge som hyttevegg.

§ 2. Landbruksområder

Skiløyper/ stigar kan etablerast fritt innanfor arealkategorien. Det same kan graving av vassleidningar og liknande.

§ 3. Spesialområder

- a) Alle vegar er regulert med ei breidde på 10 meter inklusive skråningar og grøfter. Vegane skal ha ei køyrebreidde på 3-4.5 meter pluss skulder og grøft. Veg 1 er stølsvegen, veg 2 og 3 er nye vegar. Stigninga på vegar skal vera maksimum 1:10
- b) Regulerte vasspunkt kan nyttast til å etablere borehol/ brønn. Innanfor vernesona er det byggjeforbod; event. overbygg over brønnen er ikkje omfatta av byggjeforbodet. Brønnen skal inngjerdas med gjerde som dekker et areal på minimum 5x5 meter. Terrenget rundt brønnen skal byggjast opp med tett masse slik at overflatevatn ikkje renner inntil/mot brønningane.

§ 4. Generelle føresegner

Det skal nyttast den til einkvar tid gjeldande renovasjonsordning for kommunen.

§ 5. Utbyggingsrekkefølge

- a) Bebyggelsen innanfor planområde skal knyttast til godkjent avløpsanlegg. Før det søkes om byggeløyver skal utbygger utarbeide ein samla avløpsplan for området. Denne planen skal framleggast Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggeløyver vert gjeve.
- b) Det vil ikkje bli gjeve byggeløyve for tomtane før tilknytning til atkomstveg og avløpsanlegg er sikra og anlegget ferdigstilt samt at desse har fått tilfredsstillande standard og er sikra i medhald av gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer.

Bioforsk Rapport

Vol. 1 Nr. 135/2006

Hyttefelt på gnr. 72, bnr. 1, H1 Fløten, Nord-Aurdal kommune

Planer for vann og avløpsløsninger Søknad om utslipp av avløpsvann

Jens Chr. Køhler
Bioforsk Jord og miljø



INNHold

DEL 1. SØKNAD OM UTSLIPP AV AVLØPSVANN.....	3
1. INNLEDNING TIL SØKNAD OM UTSLIPP AV AVLØPSVANN.....	4
2. SØKER.....	4
3. ORIENTERING.....	4
4. SØKNADENS OMFANG.....	4
5. GRUNNLAG FOR VALG AV LØSNING.....	5
DEL 2. UNDERSØKELSER OG VALG AV AVLØPSLØSNINGER.....	6
6. DIMENSJONERENDE VANNMENGDE OG FORURENSNINGSTILFØRSEL.....	7
7. GRUNNFORHOLD OG MASSENE EGENSKAPER SOM RENSEMEDIUM.....	7
7.1 Innledning.....	7
7.2 Beskrivelse av berggrunn og jordmasser.....	8
7.3 Jordmassenes vannledningsevne.....	8
7.4 Jordmassenes hydrauliske kapasitet.....	9
7.5 Avløpsvannets oppholdstid i jordmassene.....	9
7.6 jordmassenes egenskaper som rensedium.....	9
8. VANNFORSYNING OG AVLØP - SAMLET PLAN.....	10
8.1 Valg og dimensjonering av avløpsanlegg.....	10
8.2 Vannforsyning.....	11
9. BESKRIVELSE AV SEPARATE AVLØPSLØSNINGER.....	11
9.1 Generell omtale av anbefalte anlegg.....	11
9.2 Oppsamlingstank - lokal behandling av toalettavløp.....	12
10. FROSTISOLERING.....	12
11. DRIFT OG VEDLIKEHOLD.....	12
Vedlegg 1 Oversiktskart for lokalisering av hyttefeltet. Målestokk 1:50 000	
Vedlegg 2 Detaljkart for lokalisering av hytter, tomter og infiltrasjonsfiltre. Målestokk 1:2000	
Vedlegg 3 Beskrivelse av grunt infiltrasjonsanlegg	
Vedlegg 4 Beskrivelse av jordhauginfiltrasjonsanlegg	
Vedlegg 5 Sandfilterdiagram for valg av filtersand	
Vedlegg 6 Prinsipptegning av drenering oppstrøms infiltrasjonsfilter	

Tittel:
Hyttfelt på gnr. 72, bnr 1, H1 - Fløten i Nord-Aurdal kommune
Planer for vann og avløpsløsninger
Søknad om utslipp av avløpsvann

Forfatter(e):
Jens Chr. Køhler

Dato: 27. oktober 2006	Tilgjengelighet: Lukket	Prosjekt nr.: 4386.37	Arkiv nr.: 642.2
Rapport nr.: 135/2006	ISBN-nr.: -	Antall sider: 12	Antall vedlegg: 6

Oppdragsgiver:
Kåre Arne Rye
Rye, 2918 Ulnes

Kontaktpersoner:
Kåre Arne Rye
Knut Vidar Svanheld

Stikkord:
Hytter, avløpsvann, små renseanlegg, resipient, vannforsyning.

Fagområde:
Rensing av avløpsvann.

Sammendrag:
Bioforsk Jord og miljø har utarbeidet en avløpsplan for hyttfelt H1 - Fløten på gnr. 72, bnr. 1 i Nord-Aurdal kommune. Rapporten er todelt. *Del 1 er selve søknaden om utslipp.* Del 2 beskriver naturgrunnet spesielt med henblikk på uttak av grunnvann til drikkevann og utnyttelse av stedlige jordmasser som resipient og rensemedium for avløpsvann. I del 2 er det også gitt rammevilkår for vann og avløpsløsninger i området (rammeplan). Beskrivelsen av avløpsanleggene er gitt i vedlegg.

Hyttfeltet består av til sammen 10 nye hyttetomter. Jordmassene består hovedsaklig av morenemasser og myrjord med relativ marginale egenskaper som rensemedium og resipient for avløpsvann. Jorda har ikke kapasitet til å ta imot avløpsvann i felles infiltrasjonsanlegg. Bioforsk Jord og miljø vil heller ikke anbefale andre typer fellesanlegg. Det er derfor utarbeidet en avløpsplan basert på separate infiltrasjonsanlegg.

Bioforsk Jord og miljø anbefaler at vannforsyningen baseres på borebrønner i fjell. Infiltrasjonsanlegg er utformet og lokalisert slik at det kan etableres en borebrønn ved hver enkelt hytte.

Med de foreslåtte renseløsningene forventes det høy tilbakeholdelse av fosfor, organisk stoff og smittestoff, slik at lokale vannforekomster ikke får endret tilstand.

Land/fylke: Oppland
Kommune: Nord-Aurdal
Sted/Lokalitet: Fløten

Ansvartlig leder


Prosjektleder


DEL 1
SØKNAD OM UTSLIPP AV AVLØPSVANN

1. INNLEDNING TIL SØKNAD OM UTSLIPP AV AVLØPSVANN

Denne rapporten omhandler vann og avløpsløsninger for planlagte hytter på gnr. 21, bnr. 2, H1 - Fløten i kommunedelplan for Nord-Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet for Kåre Arne Rye etter anmodning fra Knut Vidar Svanheld. Feltarbeid med grunnundersøkelser ble gjennomført i november 2005 og august 2006 av Jens Chr. Køhler.

2. SØKER

Søker er :

Kåre Arne Lye
Lye
2918 Ulnes

Korrespondanse i saken sendes søker eventuelt med kopi til Bioforsk Jord og miljø.

3. ORIENTERING

H1 - Fløten i Nord-Aurdal kommune er et nytt hyttefelt. Hyttefeltet ligger i tilknytning til eksisterende hytter og vil derfor fremtre som en utvidelse av dette området.

Feltet ligger 900 - 915 m.o.h, er bevokst med skog, og området omfatter i alt 10 nye hytte-tomter. Beliggenheten fremgår av vedlegg 1 og 2.

Benyttet kartgrunnlag er reguleringsplan og økonomisk kartverk i Nord-Aurdal kommune. Vannforsyning vil bli basert på borebrønner i fjell (se kapittel 8.2).

4. SØKNADENS OMFANG

Det søkes om å etablere avløpsanlegg for mottak og rensing av avløpsvann fra 10 hytter med innlagt vann.

Avløpsmengder og -karakter

Utslippet kan omfatte opp til 700 liter gråvann per døgn fra hver hytte. Gråvannet vil komme fra vasker, dusjer, kjøkkenavløp og vaskemaskiner. Toalettavløp ledes til oppsamlingstank eller behandles lokalt.

Renseanleggenes oppbygging

Gråvannet fra hyttene ledes til infiltrasjon i stedlige jordmasser. Infiltrasjonsanleggene vil bestå av 9 jordhauginfiltrasjonsanlegg og et grunt infiltrasjonsanlegg, et anlegg ved hver hytte. Anleggene består av slamavskiller, pumpekum og infiltrasjonsfilter.

Toalettavløp ledes til oppsamlingstank eller det behandles lokalt i for eksempel biologisk toalett eller forbrenningstoalett.

Valg av renseløsning og renseanleggenes lokalisering

Valg av avløpsløsning og forslag til plassering er gjort på grunnlag av grunnundersøkelser utført av personer med de nødvendige jord- og avløpsfaglige kunnskaper. Slamavskillere og oppsamlingstanker vil bli plassert slik at de kan tømmes med slamsugebil. Lokalisering av infiltrasjonsgrøfter fremgår av vedlegg 2.

Resipient

Utslipp fra renseanleggene ledes til grunnvann og sigevann i stedlige jordmasser. Jordmassene i området består generelt av morene og torvmark. Berggrunnen består av fyllitt. Hovedstrøkretningen for fyllitten i området er tilnærmet sørvest-nordøst, og fallretningen er mot nordvest.

Forventet renseseffekt

Det forventes høy renseseffekt med hensyn til forurensningsstoffer som fosfor, organisk stoff og smittestoff, og slik at lokalt overflatevann ikke får endret tilstand som følge av utbyggingen. Det er svært lite trolig at drikkevannskilder vil bli forurenset av utslipp fra de planlagte renseanleggene.

Ansvarlig for bygging

Godkjent rørlegger/entreprenør vil stå ansvarlig for bygging av avløpsanleggene.

Ansvarlig for drift

Eier av anleggene vil stå ansvarlig for driften.

5. GRUNNLAG FOR VALG AV LØSNING

Hyttene på gnr. 72, bnr. 1 i Nord-Aurdal kommune ligger slik til at tilknytning til større fellesanlegg ikke er realistisk, og det foreligger ikke planer om å legge ledningsnett slik at avløpsvannet kan ledes til kommunalt renseanlegg. Under slike forhold infiltreres avløpsvannet normalt i stedlige jordmasser dersom disse er egnet.

Området domineres av morenedekke og torvmark, og områder med tynt og usammenhengende jorddekke over fjell. Mulighetene for rensing av avløpsvann i stedlige jordmasser er derfor begrenset. Toalettavløp må derfor behandles separat, og gråvann renses i infiltrasjonsanlegg. Vannforsyningsanlegg vil bli basert på borebrønner i fjell. Anleggene er minimum dimensjonert i henhold til kravene i VA/Miljøblad nr. 48 og 59.

DEL 2
UNDERSØKELSER OG VALG AV AVLØPSLØSNINGER

6. DIMENSJONERENDE VANNMENNGDE OG FORURENSNINGSTILFØRSEL

Reguleringsplan H1 - Fløten, gnr. 72, bnr. 1 omfatter 10 nye hyttetomter.

I litteraturen er det oppgitt hvor mye vann som i gjennomsnitt brukes til ulike aktiviteter i boligbebyggelse. Den dimensjonerende vannmengden som benyttes ved planlegging av avløpsrenseanlegg, er imidlertid større enn det gjennomsnittlige vannforbruket slik at de fleste variasjonene i vannforbruket fanges opp.

I VA-miljøblad nr. 48 «Slamavskiller» er dimensjonerende vannmengde for hytter satt til 350 liter per døgn for utslipp av gråvann og 500 liter per døgn der også toalettavløp er knyttet til renseanlegget. For store hytter og hytter med høy standard bør det normalt benyttes samme vannmengde som for helårsboliger, dvs. 700 (gråvann) og 1000 liter/døgn (gråvann + svartvann). Nye hytter har normalt høyere standard enn eldre hytter.

Det foreligger spesifikke tall for forureningsstoffer fra ulike aktiviteter. Disse tallene er vist i tabell 6.1.

Tabell 6.1

Spesifikke forureningsmengder for avløpsvann fra boliger (Ref: SFT-rapport 96:19)

Kilde	Fosfor i gram P per person Og døgn	Nitrogen i gram N per person og døgn	BOF ₇ i gram O ₂ per person og døgn	KOF _{Cr} i gram O ₂ per person og døgn	Suspendert stoff i gram per person og døgn
Kjøkken og oppvask	0,20	0,5	14	34	10
Tøyvask	0,08	0,4	8	14	8
Bad og dusj	0,02	0,3	6	7	3
Totalt pr person gråvann	0,30	1,2	28	55	21
Klosettavløp pr person	1,30	10,8	18	39	21
Sum gråvann+klosettavl.	1,6	12	46	94	42

Tabellen viser at kjøkken og oppvask bidrar med den største delen av forureningsmengdene i gråvann. Også tøyvask bidrar til forureningsproduksjon. Få hytter av eldre dato har imidlertid vaskemaskin, og gråvannsutslipp fra slike hytter vil derfor normalt være mindre enn fra helårsboliger. For nyere hytter med høy sanitær standard, kan imidlertid oppvaskmaskin og vaskemaskin være naturlige installasjoner.

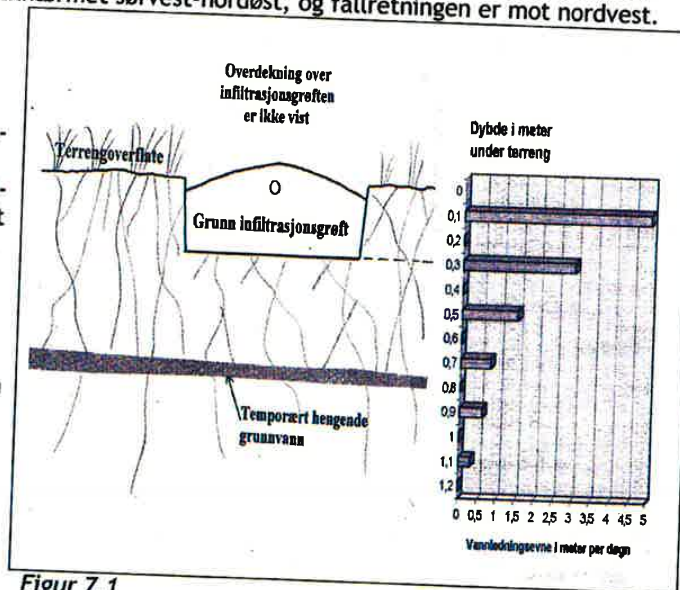
7. GRUNNFORHOLD OG MASSENE EGENSKAPER SOM RENSEMEDIUM

7.1 Innledning

Hyttfeltet på gnr. 72, bnr. 1 ligger langt fra offentlig avløpsledningsnett (se vedlegg 1 og 2). Under slike forhold ønsker miljøvernmyndighetene normalt at avløpsvann renses i stedlige jordmasser. Grunnundersøkelser for klarlegging av mulighetene for infiltrasjon er gjennomført ved overflatekartlegging med inspeksjonsbor og graving i vegskråninger. Det er gjort undersøkelse på hver enkelt av de 10 hyttetomtene innenfor reguleringsområdet.

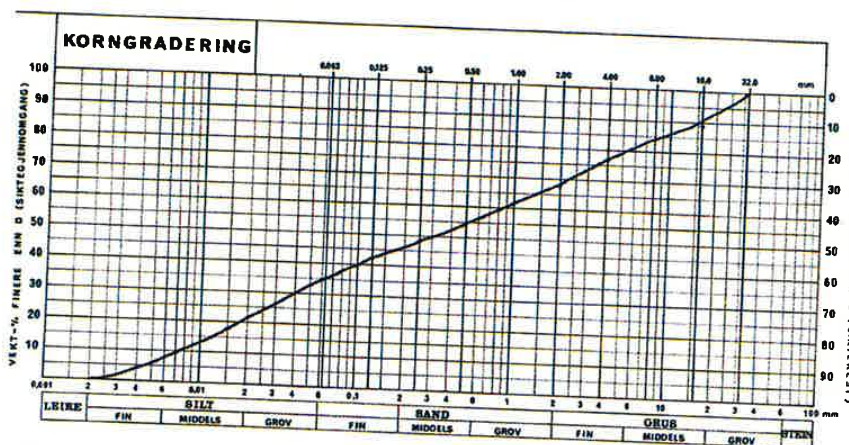
7.2 Beskrivelse av berggrunn og jordmasser

Området består av jorddekt mark i veksling med bart fjell. Deler av hytteområdet har tynt og usammenhengende jorddekke over fjell. Berggrunnen i området består fyllitt. Hovedstrøketningen i området er tilnærmet sørvest-nordøst, og fallretningen er mot nordvest. Jordmassene domineres av sandig til siltig morene (se figur 7.2). Lokalt er det myr/torvmark. Myr og torvmark forekommer hovedsakelig i den nedre delen av hyttefeltet og nedenfor hyttefeltet. Jordsmonnet har normalt en tykkelse på 30-50 cm. Lokalt har jordsmonnet en tykkelse på 60-70 cm. Disse jordmassene har liten og middels lagringsfasthet. Under jordsmonnet har morenen stor lagringsfasthet (se figur 7.1 og kapittel 7.3). I perioder med stor nedbør og snøsmeltning dannes det et temporært og hengende grunnvann oppå den faste morenen. Det er ikke bekker i området med helårsvannføring.



Figur 7.1

Eksempel på sammenheng mellom vannledningsveie og dybde under terrengoverflaten.



Figur 7.2.

Korngraderingskurve for eksempel på morenejord i hytteområdet H1 - Fløten.

7.3 Jordmassenes vannledningsevne

Jordmassenes vannledningsevne benyttes til bestemmelse av hydraulisk kapasitet og som grunnlag for anleggsutforming og belastning. Jordmassenes vannledningsevne er bestemt på grunnlag av feltobservasjoner og empirisk materiale fra sammenlignbare jordarter.

I den delen av morenen som har liten lagringsfasthet er vannledningsevnen stipulert til 2 - 5 meter per døgn. I underliggende morenen med stor lagringsfasthet er vannledningsevnen lavere og stipulert til mindre enn 1 meter per døgn. Helt lokalt er det morene med høyere vannledningsevne.

7.4 Jordmassenes hydrauliske kapasitet

Der det kreves sikre tall for hydraulisk kapasitet må det gjennomføres prøveinfiltrasjon. Alternativet er beregninger basert på data innsamlet gjennom grunnundersøkelser.

For beregning av hydraulisk kapasitet kan følgende formel benyttes:

$$Q = K \cdot M \cdot B \cdot I \quad \text{hvor}$$

- Q = Jordmassenes hydrauliske kapasitet (m³ per døgn)
- K = Jordmassenes vannledningsevne (meter per døgn)
- M = Jordmassenes nyttbare tykkelse til transport av infiltrert avløpsvann (meter)*
- B = Bredden på området som benyttes til transport av infiltrert avløpsvann (meter)
- I = Gradienten på jordmassene**

* Lengden på infiltrasjonsgrøft/etterpuleringsgrøft.

** Terrengets helning

Jordmassene i området har generelt lav hydraulisk kapasitet. Infiltrert avløpsvann vil i hovedsak strømme i jordsmonn. Det forventes at bare en begrenset del av avløpsvannet vil trenge ned i den underliggende faste morenen. For beregning av den hydrauliske kapasiteten kan følgende verdier benyttes:

$$K = 2,5 \text{ m / døgn} \quad M = 0,25 \text{ m} \quad B = 15 \text{ m} \quad I = 8 \%$$

Den hydrauliske kapasitet for eksemplet over er beregnet til 0,75 m³ per døgn. Beregningen er basert på konservative tall og større enn dimensjonerende gråvannsmengde for én fritidsbolig med høy standard.

7.5 Avløpsvannets oppholdstid i jordmassene

De viktigste faktorene for vannets oppholdstid i jordmasser er massenes kornfordeling, vannledningsevne, avstand til grunnvann, avstand til overflatevann og gradienten på grunnvannet eller fallet på tette masser/fjell. For å få sikre tall for vannets oppholdstid i jordmassene, må det gjennomføres prøveinfiltrasjon og tracerundersøkelser. Foreliggende materiale gir ikke grunnlag for å fastsette vannets oppholdstid i jordmassene i området. Det er imidlertid grunn til å forvente at utslipp i området vil gi vannet en oppholdstid i jordmassene som ikke medfører forurensningsproblemer i overflatevann eller grunnvann. Se også kapittel 8.1 "Valg og dimensjonering av avløpsanlegg".

7.6 Jordmassenes egenskaper som rensemedium

Undersøkelser har vist at avløpsvann renses meget godt i jord. En reduksjon av fosfor og organisk stoff på 80 til 99 % er påvist etter at vannet har strømmet gjennom et svært begrenset jordvolum med naturlig lagring. Best renseseffekt er påvist i finstoffrike jordmasser. I silt- og leirholdige jordarter er det også registrert en betydelig fjerning av nitrogen. Årsakene til dette er trolig flere. I finstoffholdige jordmasser er det normalt svært skiftende tilgang på oksygen. Dette sammen med en karbonkilde gir grunnlag for fjerning av nitrogen ved denitrifikasjon. I sommerhalvåret tas en del av nitraten også opp av vegetasjon.

Det undersøkte området består av morenemasser. Slike jordmasser har gode egenskaper som rensemedium. Det er grunn til å forvente høy tilbakeholdelse av fosfor og organisk stoff i det infiltrerte vannet. På grunn av vekslende vanninnhold vil det trolig bli aerobe og

anaerobe soner i jordmassene. En kan derfor også forvente en betydelig reduksjon av nitroge n p.g.a. denitrifikasjon (nedbryting av nitrat til nitrogen og oksygen ved hjelp av bakterier).

Sykdomsfremkallende organismer (parasitter, bakterier og virus) holdes effektivt tilbake i de fleste jordarter. Virksomme mekanismer er bl.a. adsorpsjon og fysisk tilbakeholdelse på grunn av trange porer i jordmassene. Best tilbakeholdelse er vist i jordmasser med finstoff. I slike jordarter er det påvist at avløpsvann kan være fri for smittestoff bestemt som termotolerante koliforme bakterier, etter å ha perkolert gjennom ca én meter jord. Det forventes derfor også meget høy tilbakeholdelse av smittestoff før det rensede avløpsvannet når overflatevann og grunnvann

8. VANNFORSYNING OG AVLØP - SAMLET PLAN

Ved all avløpsplanlegging bør det gjennomføres en samordning med drikkevannsforsyning. Ved planlegging av hyttene på gnr. 72, bnr. 1 er det imidlertid ikke tatt høyde for at avløpsvann fra hyttene skal renses i felles renseanlegg.

8.1 Valg og dimensjonering av avløpsanlegg

Avløpet fra det undersøkte hyttefeltet kan i prinsippet håndteres på følgende måter:

- Etablering av ledningsnett frem til nærmeste kommunale eller private ledningsanlegg.
- Etablering av ledningsnett i hytteområdet og rensing av avløpsvann i et felles renseanlegg ved hyttefeltet.
- Separate renseløsninger eller mindre fellesanlegg
- En kombinasjon av separate anlegg og store anlegg.

Valg av hovedprinsipper for rensing

Hyttefeltet består av til sammen 10 nye tomter, og grenser inn mot et felt med eksisterende eldre hytter. Eksisterende eldre hytter er oftest små og med lav standard. Nye hytter vil normalt få høy standard med innlagt vann der det er mulig. Tomtene på H1 - Fløten vil bli bebygd med hytter over flere år, og reguleringsplanen er ikke utformet for etablering av fellesanlegg. Dersom fellesanlegg likevel velges må grunneier eller eiere av nye hytter bære kostnadene ved etablering av ledningsnett og renseanlegg. Det vil gi høye utbyggingskostnader for grunneier og de enkelte hytteeierne og er etter Bioforsk sin vurdering ikke et realistisk alternativ (jf. kapittel 7.2 og 7.4).

Det finnes i dag teknologi og renseløsninger som gjør det mulig å rense gråvann fra hytter selv om det er svært sparsomt med lokale jordmasser. Bioforsk Jord og miljø er derfor av den oppfatningen at *avløpsvann fra hyttefeltet H1 på gnr. 72, bnr.1 med fordel kan renses lokalt, enten i infiltrasjonsanlegg eller prefabrikkerte gråvannrensseanlegg.*

Kriterier for dimensjonering av anlegg

Kriterier for utforming av infiltrasjonsanlegg fremgår av VA/Miljøblad nr. 52 og 59 (nr. 52 Slamavskiller og nr. 59 Lukkede infiltrasjonsanlegg).

Dimensjonering og renseseffekt til gråvannrensseanlegg er omtalt i "VA/Miljøblad nr. 60. Biologiske filtre for gråvann". Renset vann fra gråvannrensseanlegg bør ledes ut i stedlige og tilkjørte jordmasser for tilleggsrensing. Grunnen vil være resipient for rensset vann.

Valg av renseløsninger og dimensjonering

Jordmassenes egenskaper som rensedium er beskrevet i kapittel 7.6 Geologiske og hydrogeologiske registreringer i hyttefeltet på gnr. 72, bnr. 1 tilsier at det bør velges separate eller små felles avløpsanlegg (se kapittel 7.2 og 7.4).

Stedlige jordmassene er jevnt over marginale med hensyn til rensing av avløpsvann. Utformingen av infiltrasjonsanleggene må derfor tilpasses de stedlige forholdene slik at vannet blir tilfredsstillende rensert før det strømmer til grunnvann eller overflatevann. Toalettavløp behandles separat, se kapittel 9.2. *Bioforsk jord og miljø anbefaler at gråvann renses i sand og stedlige morenemasser. Avløpsanleggene utformes som jordhauginfiltrasjonsanlegg. Ett anlegg kan bygges som et svært grunt infiltrasjonsanlegg, og dimensjoneres for grunnforhold med vannledningsevne på 2-5 meter per døgn. I jordhauginfiltrasjonsanlegget bør det settes strenge krav til sanden umiddelbart under fordelingslaget. Denne sanden skal falle i felt A i sandfilterdiagrammet (se vedlegg 5). Sanden under dette laget skal ha en vannledningsevne på minimum 10 meter per døgn og et grusinnhold på mindre enn 20 %.*

Bioforsk Jord og miljø anbefaler at anlegg for rensing av gråvann, dimensjoneres for 700 liter per døgn. Med dette dimensjoneringsgrunnlaget vil en få avløpsrenseanlegg som kan ta imot ekstrembelastninger som ofte forekommer i påsken.

Alternativet til infiltrasjonsanlegg med sandlag mellom fordelingslaget og stedlige jordmasser er prefabrikkerte gråvannrensingeanlegg og etterpolering av rensert vann i grunnen. Slike anlegg krever imidlertid mer tilsyn enn infiltrasjonsanlegg. Normalt anbefales serviceavtale det prefabrikkerte gråvannrensingeanlegg installeres. *Bioforsk Jord og miljø anbefaler at infiltrasjonsanlegg benyttes fremfor gråvannrensingeanlegg der det er mulig.*

8.2 Vannforsyning

Vannforsyningen for hyttefeltet bør baseres på borebrønner i fjell. De geologiske forholdene er omtalt i kapittel 7.2. Utslipp av avløpsvann er begrenset til områder der risikoen for forurensning av grunnvann er minimal, det vil si i den nedre delen av hyttefeltet. Det kan etableres fellesbrønner for grupper av hytter. Alternativet til fellesbrønner er brønner på hver enkelt tomt. For tomt 1-6 bør brønner etableres på den øvre (nordlige) delen av tomtene. For tomtene 7-10 er det ikke krav til slik lokalisering. Det er grunn til å forvente at svært mange hytteeiere velger å bore egne brønner i umiddelbar nærhet av hyttene. Ved valg og anbefaling av avløpsløsning er det tatt hensyn til dette forholdet.

Sprengingsarbeider bør reduseres til et minimum da slik virksomhet gir sprekker i fjellet som kan ledes urent overflatevann til borebrønner i området.

9. BESKRIVELSE AV SEPARATE AVLØPSLØSNINGER

9.1 Generell omtale av anbefalte infiltrasjonsanlegg

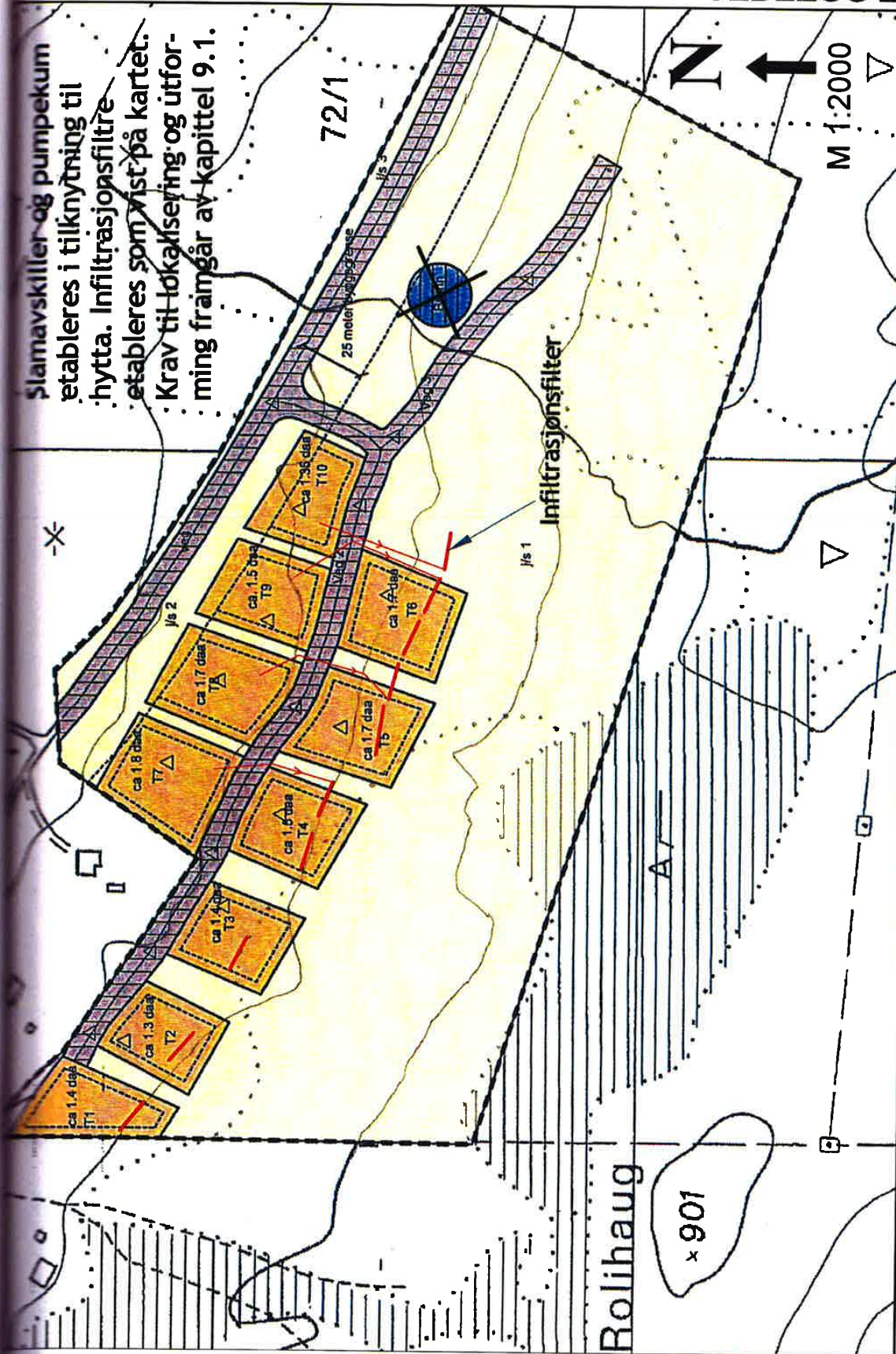
Hyttefeltet på gnr. 72, bnr.1 omfatter 10 nye tomter. Ved valg av avløpsløsning er det lagt vekt på at overflatevann og grunnvann ikke forurenses.

Anbefaling av renseløsning er gjort på grunnlag befaringer i felt på hver enkelt tomt. Bioforsk Jord og miljø anbefaler at gråvannet renses i infiltrasjonsanlegg. Bioforsk anbefaler også at slamavskillere dimensjoneres for ekstra høye vannmengder (for eksempel i påskeuken). Våtvolumet er derfor økt fra 1 m³ til 2 m³ i forhold til anvisningene i VA/Miljøblad nr. 52, slamavskillere. Infiltrasjonsfiltre tåler kortvarige høye belastninger og er derfor ikke oppdimensjonert.

Dersom det installeres svømmebasseng eller store boblebad, skal disse ha separate rensenheter og vann fra disse skal ikke tilføres rensingeanlegget.

Det er ikke gitt anvisninger på nøyaktig plassering av infiltrasjonsfiltrene. En omtrentlig plassering av er vist i vedlegg 2. Infiltrasjonsfiltre bør imidlertid normalt plasseres minimum 10 meter oppstrøms nedenforliggende myrområder.

VEDLEGG 2



- Slamavskiller og pumpekum etableres i tilknytning til hytta. Infiltrasjonsfiltere etableres som vist på kartet.
- Krav til lokalisering og utføring framgår av kapittel 9.1.

Kart for lokalisering av F1 - Fløten, gnr. 72, bnr. 1 i Nord-Aurdal kommune

Anbefalt avløpsløsning må følges dersom ikke mer detaljerte grunnundersøkelser dokumenterer en annen mulig løsning. Annen løsning enn det som er beskrevet i denne søknaden må godkjennes av kommunen.

Følgende anleggstyper er anbefalt:

Grunt infiltrasjonsanlegg

Gråvann fra hytte på tomt 5 renses i et infiltrasjonsanlegg bestående av slamavskiller med våtvolum på 2 m³ pumpekum og grunn infiltrasjonsgrøft med filterflate på 23 m². En fullstendig beskrivelse av dette anlegget er gitt i vedlegg 3. Se også vedlegg 6.

Jordhauginfiltrasjonsanlegg

Gråvann fra hytter på tomt 1-4 og 6-10 renses i et infiltrasjonsanlegg bestående av slamavskiller med våtvolum på 2 m³, pumpekum og et jordhauginfiltrasjonsfilter med filterflate på 12 m². En fullstendig beskrivelse av dette anlegget er gitt i vedlegg 4. Se også vedlegg 5 og 6.

9.2 Oppsamlingstank - lokal behandling av toalettavløp

Toalettavløp fra hyttene må behandles separat. Alternative løsninger er blant annet biologiske toalettet, elektriske toaletter, vakuumpolett og tradisjonelle vanntoaletter med lavt spylevolum og oppsamling i tanker. For mange er biologiske toaletter ikke en tilfredsstillende toalettløsning. Bioforsk Jord og miljø har også registrert at slike toaletter ikke alltid fungerer tilfredsstillende. For hytter der det i perioder oppholder seg mange personer anbefaler Bioforsk jord og miljø at det benyttes vakuumpolett eller tradisjonelt toalett med lavt spylevolum.

Ved bruk av tett tank for vannklosett bør det benyttes tank på minimum 3 m³. Størrelsen på tanken bør dimensjoneres ut fra forventet bruk av hytta. Bioforsk Jord og miljø anbefaler generelt at det benyttes en oppsamlingstank på 6 m³. Det skal installeres lysalarm som varsler høyt vannivå i tanken. For å hindre unødig transport av klosettavløp (svartvann) bør det installeres vannklosett med lavt spylevolum. Tett tank-innhold leveres på godkjent mottak. Godkjent mottak kan være kommunal avvanningsplass, kommunalt renseanlegg eller et lokalt renseanlegg utformet og godkjent for mottak og behandling av tett tank-innhold.

Dersom toalettavløpet behandles lokalt kan det for eksempel benyttes forbrenningstolett eller biologisk toalett. Bioforsk Jord og miljø anbefaler at det benyttes toaletter som er kvalitetstestet og eventuelt "Svanemerket". For biologiske toaletter bør oppsamlingsbeholder for urin/overskuddsvæske utstyres med varmekabel og punktavsug som leder damp over tak. Dette vil bidra til å begrense dannelse av overskuddsvæske. Eventuelt overskuddsvæske skal ikke tømmes i gråvannrensseanlegget.

10. FROSTISOLERING

Anleggene skal frostisoleres. Det kan benyttes jordmasser og varmekabler, samt plater av ekstrudert polystyren eller Isolon-skum.

11. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Slamavskiller skal tømmes i samsvar med kommunens vedtak eller minimum hver fjerde år. Pumpekum bør rengjøres (spyles) og tømmes samtidig med at slamavskiller tømmes. Pumpe og elektrisk opplegg bør ha regelmessig tilsyn.

Beskrivelse av infiltrasjonsanlegg

Grunt infiltrasjonsanlegg for gråvann fra fritidsbolig med høy standard

Type avløpsvann:	Gråvann
Q _{Dim} :	700 liter per døgn
Grunnforhold:	Jordmasser med begrenset tykkelse og god vannledningsevne.
Anleggstype:	Grunt infiltrasjonsanlegg
Anleggskomponenter:	Slamavskiller: Våtvolum 2 m ³ Pumpekum: Ja Infiltrasjonsfilter: Areal 23 m ² med lengde 20 m, bredde 1,15 m, og dybde 0,1 m (se vedlagt tegning)

Beskrivelse av renseanlegget

Avløpsvannet fra fritidsboligen ledes med selvfall til slamavskiller der faste partikler holdes tilbake. Det slamavskilte vannet ledes med selvfall videre til infiltrasjonsfilteret som er en grunn infiltrasjonsgrøft. Vannet trenger ned gjennom jordmassene og videre i den retningen terrenget heller. Avløpsvannet renses i stedlige jordmasser.

Overvann, taknedløp og drenevann må ikke ledes til avløpsanlegget. Dersom det installeres svømmebasseng eller store boblebad, skal disse ha separate rensenheter og vann fra disse skal ikke tilføres renseanlegg. Kummer og overføringsledninger skal bygges slik at kummer og ledningsnett fram til infiltrasjonsfilteret utgjør et varig tett system.

Slamavskiller

Slamavskiller skal tilfredsstillere kravene i NKF og NORVARs VA-Miljøblad, nr. 48, Slamavskiller, punkt 4.2 vedrørende utforming og nedsetting. Slamavskilleren skal også tilfredsstillere kravene i Norsk standard.

Slamavskilleren skal ha et samlet våtvolum på 2 m³ fordelt på to kamre á 1,5 m³ og 0,5 m³. Slamavskilleren fundamenteres på et minst 0,2 meter tykt lag av friksjonsmasse (sand, singel, pukk e.l.). Det er viktig at kornstørrelsen i disse massene ikke er større enn 32 mm og at fundamentet komprimeres og avrettes skikkelig. Byggegroppa må dreneres slik at grunnvannstanden senkes. Drenevann fra byggegroppa ledes utenom eller bort fra infiltrasjonsfilter. Rundt slamavskilleren skal det fylles friksjonsmasser til over inn- og utløpsrørene. Slamavskillere i plast kan normalt ikke trafikkeres. Plastslamavskillere skal ha tett låsbart lokk. Alternativet er at det over mannhullet settes en betongring og et betonglokk. Lokket på slamavskilleren skal alltid være tilgjengelig for inspeksjon. Produsentens leggeanvisning bør følges.

Pumpekum

For å oppnå jevn fordeling av slamavskilt avløpsvann i hele infiltrasjonsfilteret, skal det settes ned en pumpekum etter slamavskilleren. Pumpekummen skal være tett og skal ikke ha sikkerhetsoverløp. Pumpe, pumpekum og røropplegg skal være laget av korrosjonsbestandig materiale slik at det tåler avløpsvann og gasser som dannes i dette miljøet. Koplingsbokser og andre elektriske komponenter bør ikke monteres i pumpekummen. Pumpekummen skal ha alarm som viser høyt vannivå. Det anbefales å benytte lys som varselsignal. Dette lyssignal skal monteres slik at funksjonssvik umiddelbart registreres. Pumpen bør ha kapasitet til å pumpe (minimum) 1,3 liter per sekund til infiltrasjonsfilteret. Det anbefales et pumpevolum på 120 liter per pumpestøt. Pumpe og pumpeledning dimensjoneres og velges av pumpeleverandør. En tilbakeslagsventil etter pumpa vil hindre at vann som står i pumpeledningen strømmer tilbake til pumpekummen. Dersom stoppnivået i pumpekummen ligger høyere enn infiltrasjonsrørene skal det monteres en vakuumentil på pumpeledningens høyeste punkt. Vannet fordeles til de to infiltrasjonsrørene via et grennrør, se vedlagte tegning av jordhauginfiltrasjonsfilter.

For nedsetting av pumpekum vises til beskrivelsen vedrørende slamavskiller.

Infiltrasjonsfilter

Infiltrasjonsfilteret bygges som en grunn infiltrasjonsgrøft og skal ha en filterflate på 23 m² (se vedlagte prinsipp-tegning). Infiltrasjonsfilteret skal ovenfra bestå av overdekning, fordelingslag med infiltrasjonsrør og nederst stedlig jordmasser.

Utgraving av grøfta

Grøfta skal ha lengde 20 meter, bredde 1,15 meter. Grøftebunn skal være plan og horisontal. Dette betyr at grøftene skal følge terrengkotene (følge terrenget). Grøfta skal være 0,1 meter dyp målt ved nedre grøftekant. Små ujevnheter i terrengoverflaten skal ikke medregnes.

Fordelingslag

Oppå grøftebunn legges det ren puk, dvs. puk som er tilnærmet fri for underkorn/silt. Siltinnholdet må ikke overstige 1 %. Minste diameter skal være 12 mm og største diameter 22 mm (for eksempel 16-22 mm puk). Alternativet til puk er Filtralite 10 - 20 mm. Laget skal ligge horisontalt og ha en tykkelse på 20 cm.

Infiltrasjonsrør

Fordelingssystemet i filteret skal bestå av infiltrasjonsrør med diameter 32 mm. Rørene skal bestå av trykkrør og legges oppå den horisontale pukoverflaten. Det skal være huller langs bunnen av rørene. Avstanden mellom hullene skal være 1,0 meter og for å oppnå jevn fordeling i hele grøftenes lengde, varierer huldiameteren utover i filteret.

Hullene skal ha følgende diametre:

- Hull 1 - 6 fra manifoldrøret: 5,0 mm
- Hull 6 - 9 fra manifoldrøret: 6,0 mm
- Hull 10 - 15 fra manifoldrøret: 6,5 mm
- Hull 16 - 20 fra manifoldrøret: 7,0 mm

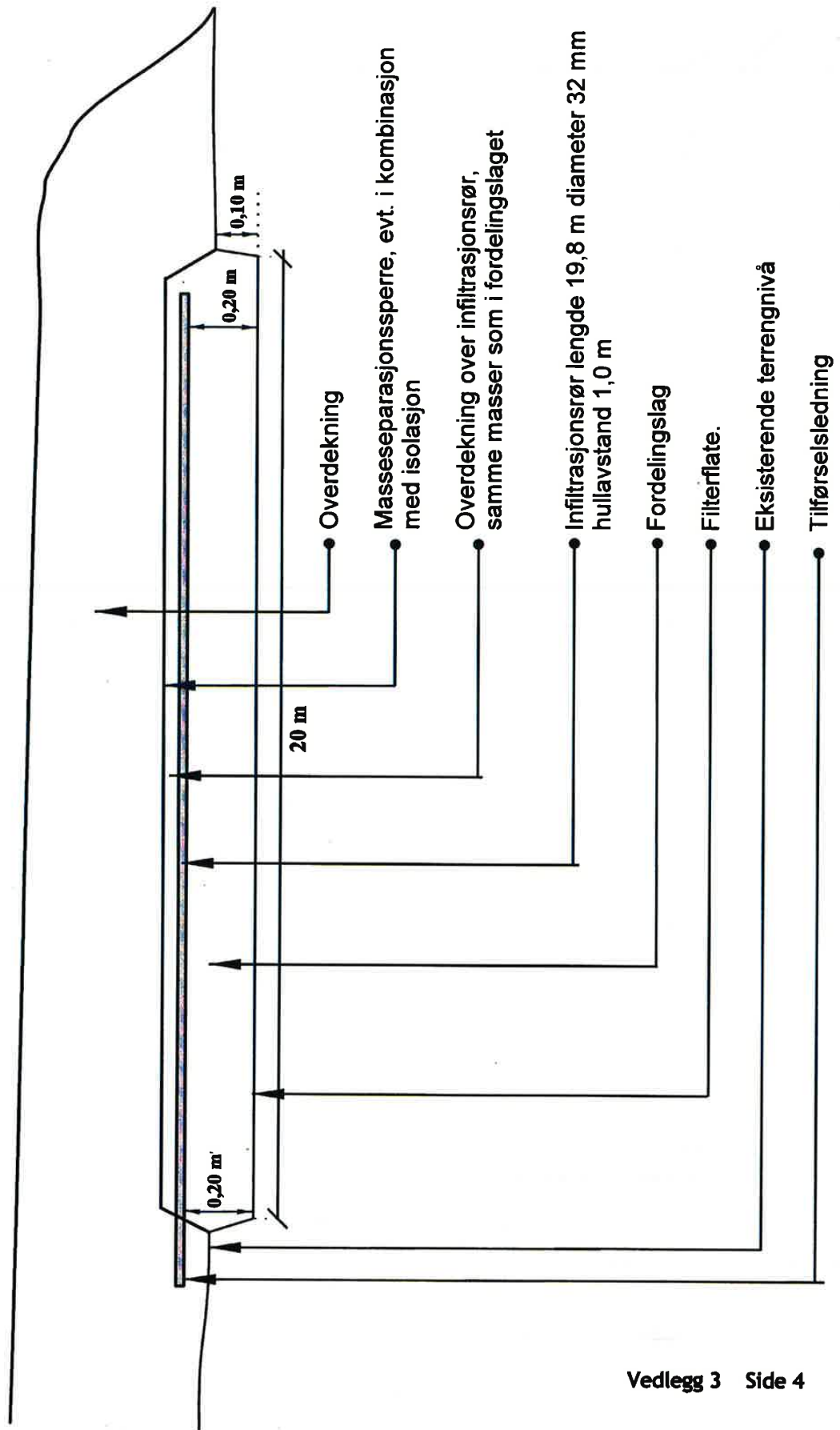
Overdekning

Infiltrasjonsrøret dekkes med minimum 5 cm puk av samme kvalitet som de underliggende massene. Hele pukoverflaten skal dekkes med fiberduk høy gjennomtrengelighet for vann og luft. Filteret overdekkes med lokale jordmasser. Overdekningen skal være minimum 0,5 meter. I den nedre halvdel av overdekningen skal det ikke være stein større enn 15 cm.

Drenering oppstrøms infiltrasjonsfilteret

Overflatevann, drens vann og sigevann må ikke strømme inn infiltrasjonsfilteret. Det må derfor alltid vurderes om det er behov for å etablere en avskjærende drenering ovenfor filteret.

Målsatt prinsipptegning av grunn infiltrasjonsgrøft med trykkfordeling



Beskrivelse av infiltrasjonsanlegg

Jordhauginfiltrasjonsanlegg for gråvann fra fritidsbolig med høy standard

Type avløpsvann:	Gråvann
Q _{Dim} :	700 liter per døgn
Grunnforhold:	Marginale masser normalt med sammenhengende jorddekke over fjell.
Anleggstype:	Jordhauginfiltrasjonsanlegg
Anleggskomponenter:	Slamavskiller: Våtvolum 2 m ³ Pumpekum: Ja Infiltrasjonsfilter: Areal 12 m ² med lengde 15 m, bredde 0,8 m, sandtykkelse minimum 0,3 m (se vedlagt tegning)

Beskrivelse av renseanlegget

Avløpsvannet fra fritidsboligen ledes med selvfall til slamavskiller der faste partikler holdes tilbake. Det slamavskilte vannet ledes med selvfall videre til pumpekum. Fra denne kummen pumpes det slamavskilte gråvannet til jordhauginfiltrasjonsfilteret under trykk til ett infiltrasjonsrør. Vannet trenger ned gjennom jordmassene og videre i den retningen terrenget heller. Avløpsvannet renses i tilkjørte og stedlige jordmasser.

Overvann, taknedløp og dreinsvann må ikke ledes til avløpsanlegget. Dersom det installeres svømmebasseng eller store boblebad, skal disse ha separate rensenheter og vann fra disse skal ikke tilføres renseanlegg. Kummer og overføringsledninger skal bygges slik at kummer og ledningsnett fram til infiltrasjonsfilteret utgjør et varig tett system.

Slamavskiller

Slamavskiller skal tilfredsstille kravene i NKF og NORVARs VA-Miljøblad, nr. 48, Slamavskiller, punkt 4.2 vedrørende utforming og nedsetting. Slamavskilleren skal også tilfredsstille kravene i Norsk standard.

Slamavskilleren skal ha et samlet våtvolum på 2 m³ fordelt på to kamre á 1,5 m³ og 0,5 m³. Slamavskilleren fundamenteres på et minst 0,2 meter tykt lag av friksjonsmasse (sand, singel, pukk e.l.). Det er viktig at kornstørrelsen i disse massene ikke er større enn 32 mm og at fundamentet komprimeres og avrettes skikkelig. Byggegroppa må dreneres slik at grunnvannstanden senkes. Dreinsvann fra byggegroppa ledes utenom eller bort fra infiltrasjonsfilter. Rundt slamavskilleren skal det fylles friksjonsmasser til over inn- og utløpsrørene. Slamavskillere i plast kan normalt ikke trafikkeres. Plastsламavskillere skal ha tett låsbart lokk. Alternativet er at det over mannhullet settes en betongring og et betonglokk. Lokket på slamavskilleren skal alltid være tilgjengelig for inspeksjon. Produsentens leggeanvisning bør følges.

Pumpekum

For å oppnå jevn fordeling av slamavskilt avløpsvann i hele infiltrasjonsfilteret, skal det settes ned en pumpekum etter slamavskilleren. Pumpekummen skal være tett og skal ikke ha sikkerhetsoverløp. Pumpe, pumpekum og røropplegg skal være laget av korrosjonsbestandig materiale slik at det tåler avløpsvann og gasser som dannes i dette miljøet. Koplingsbokser og andre elektriske komponenter bør ikke monteres i pumpekummen. Pumpekummen skal ha alarm som viser høyt vannivå. Det anbefales å benytte lys som varselsignal. Dette lyssignal skal monteres slik at funksjonssvik umiddelbart registreres. Pumpen bør ha kapasitet til å pumpe (minimum) 1 liter per sekund til infiltrasjonsfilteret. Det anbefales et pumpevolum på 90 liter per pumpestøt. Pumpe og pumpeledning dimensjoneres og velges av pumpeleverandør. En tilbakeslagsventil etter pumpa vil hindre at vann som står i pumpeledningen strømmer tilbake til pumpekummen. Dersom stoppnivået i pumpekummen ligger høyere enn infiltrasjonsrørene skal det monteres en vakuumentil på pumpeledningens høyeste punkt. Vannet fordeles til de to infiltrasjonsrørene via et grenrør, se vedlagte tegning av jordhauginfiltrasjonsfilter.

For nedsetting av pumpekum vises til beskrivelsen vedrørende slamavskiller.

Jordhauginfiltrasjonsfilter

Infiltrasjonsfilteret skal bygges opp i terrenget og ha en samlet filterflate på (minimum) 12 m² (se vedlagte prinsipp-tegning). Infiltrasjonsfilteret skal ovenfra bestå av overdekning, fordelingslag med infiltrasjonsrør, filtersand og nederst stedlig morene. Jordmasser må ikke fjernes nedstrøms infiltrasjonsfilteret i større omfang enn det som er beskrevet under.

Filterflaten i infiltrasjonsfilteret skal lengde: 15 m, bredde 0,8 m. Lengde på infiltrasjonsrørene skal være 14,8 m.

Klargjøring av arealer der filter skal bygges

Vegetasjon skal graves bort der anlegget skal bygges. Denne flaten skal ha lengde på 17 meter og bredde på 4 meter slik tilkjørt sand blir lagt på en vegetasjonsfri flate. Overflaten på morenen rubbes opp med tenner på graveskuffa på tvers av fallretningen.

Filtersand

Sandlaget mellom filterflaten og morenemassene skal ha en tykkelse på minimum 0,3 meter. Den nedre delen av sandlaget vil få større tykkelse enn den øvre delen pga. at terrenget heller. Sanden bør falle i felt A i sandfilterdiagrammet og ha middelkornstørrelse på minimum 0,5 mm (se vedlegg). Sanden legges oppå moreneoverflaten slik at toppflaten utgjør et areal på 12 m². Toppflaten skal være plan og horisontal. Rundt toppflaten skal det være sandrygger som vist i vedlagte prinsipp-tegning. Sanden skal komprimeres (vannes) slik at problemer med setninger reduseres til et minimum. Ryggene rundt toppflaten komprimeres med skuffe.

Fordelingslag

Oppå filterflaten (sandoverflaten) legges det ren puk, dvs. puk som er tilnærmet fri for underkorn/silt. Siltinnholdet må ikke overstige 1 %. Minste diameter skal være 12 mm og største diameter 22 mm (for eksempel 16-22 mm puk). Alternativet til puk er Filtralite 10 - 20 mm. Laget skal ligge horisontalt og ha en tykkelse på 20 cm.

Fordelingssystem

Fordelingssystemet i filteret skal bestå av infiltrasjonsrør med diameter 32 mm. Rørene skal bestå av trykkør og legges oppå den horisontale pukoverflaten. Det skal være huller langs bunnen av rørene. Avstanden mellom hullene skal være 1,0 meter og for å oppnå jevn fordeling i hele grøftenes lengde, varierer hulldiametere utover i filteret.

Hullene skal ha følgende diameter:

- Hull 1 - 3 fra manifoldrøret: 6,0 mm
- Hull 4 - 9 fra manifoldrøret: 6,5 mm
- Hull 10 - 12 fra manifoldrøret: 7,5 mm
- Hull 13 - 15 fra manifoldrøret: 7,0 mm

Rørene skal ha tette endestykker og dekkes med minimum 5 cm pukk av samme kvalitet som de underliggende massene. *Hele* pukkoverflaten skal dekkes med fiberduk høy gjennomtrengelighet for vann og luft.

Filteret overdekkes med lokale jordmasser. Overdekningen skal være minimum 0,5 meter. I den nedre halvdel av overdekningen skal det ikke være stein større enn 15 cm.

Drenering oppstrøms infiltrasjonsfilteret

Overflatevann, drensvann og sigevann må ikke strømme inn infiltrasjonsfilteret. Det må derfor alltid vurderes om det er behov for å etablere en avskjærende drenering ovenfor filteret.

Frostisolering

Anlegget skal frostisoleres. Det kan benyttes jordmasser, plater av ekstrudert polystyren eller isolonskum (og eventuelt varmekabler).

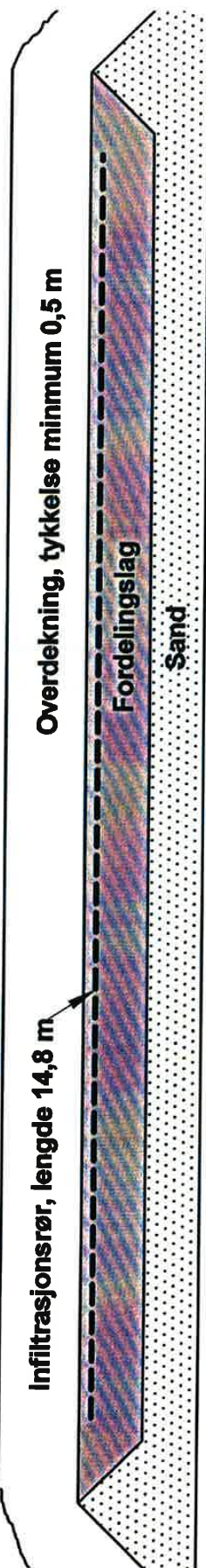
Drift og vedlikehold

Slamavskiller skal tømmes i samsvar med kommunens vedtak eller minimum hver fjerde år. Pumpekum bør rengjøres (spyles) og tømmes samtidig med at slamavskiller tømmes. Pumpe og elektrisk opplegg bør ha regelmessig tilsyn.

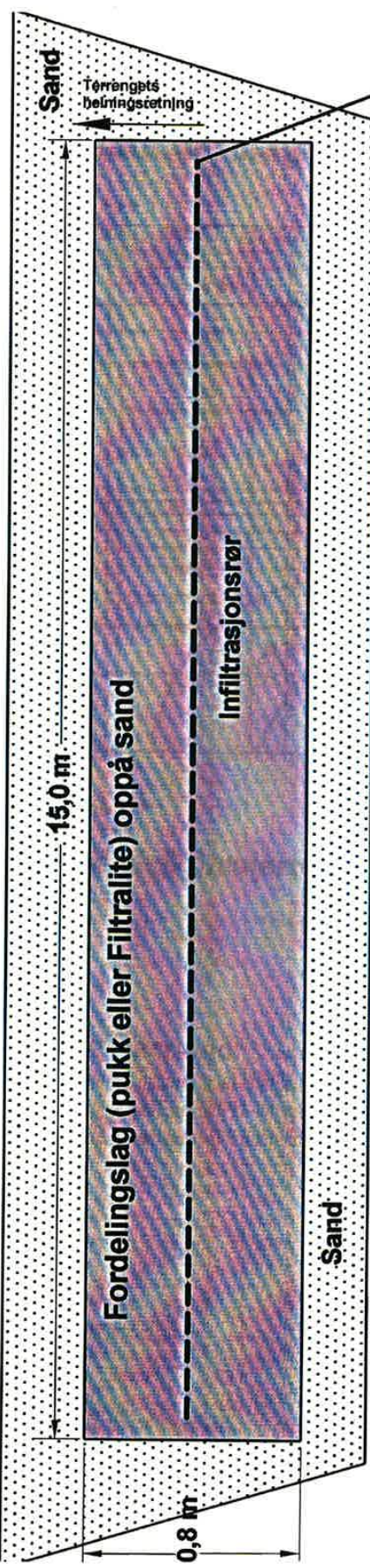
Jens Chr. Køhler

Tegning: Målsatte prinsipptegning av jordhauginfiltrasjonsfilter.

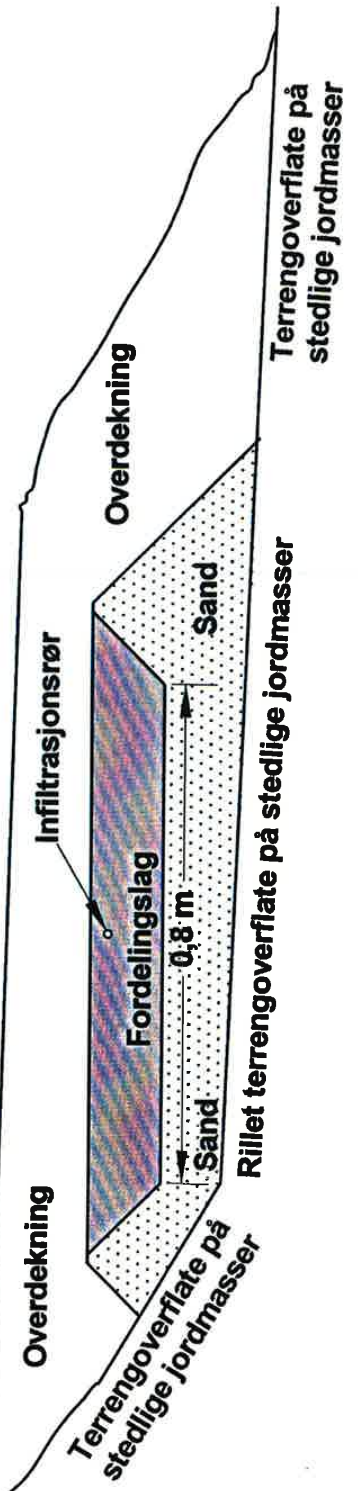
Lengdesnitt Jordhauginfiltrasjonsfilter - målsatt prinsipptegning

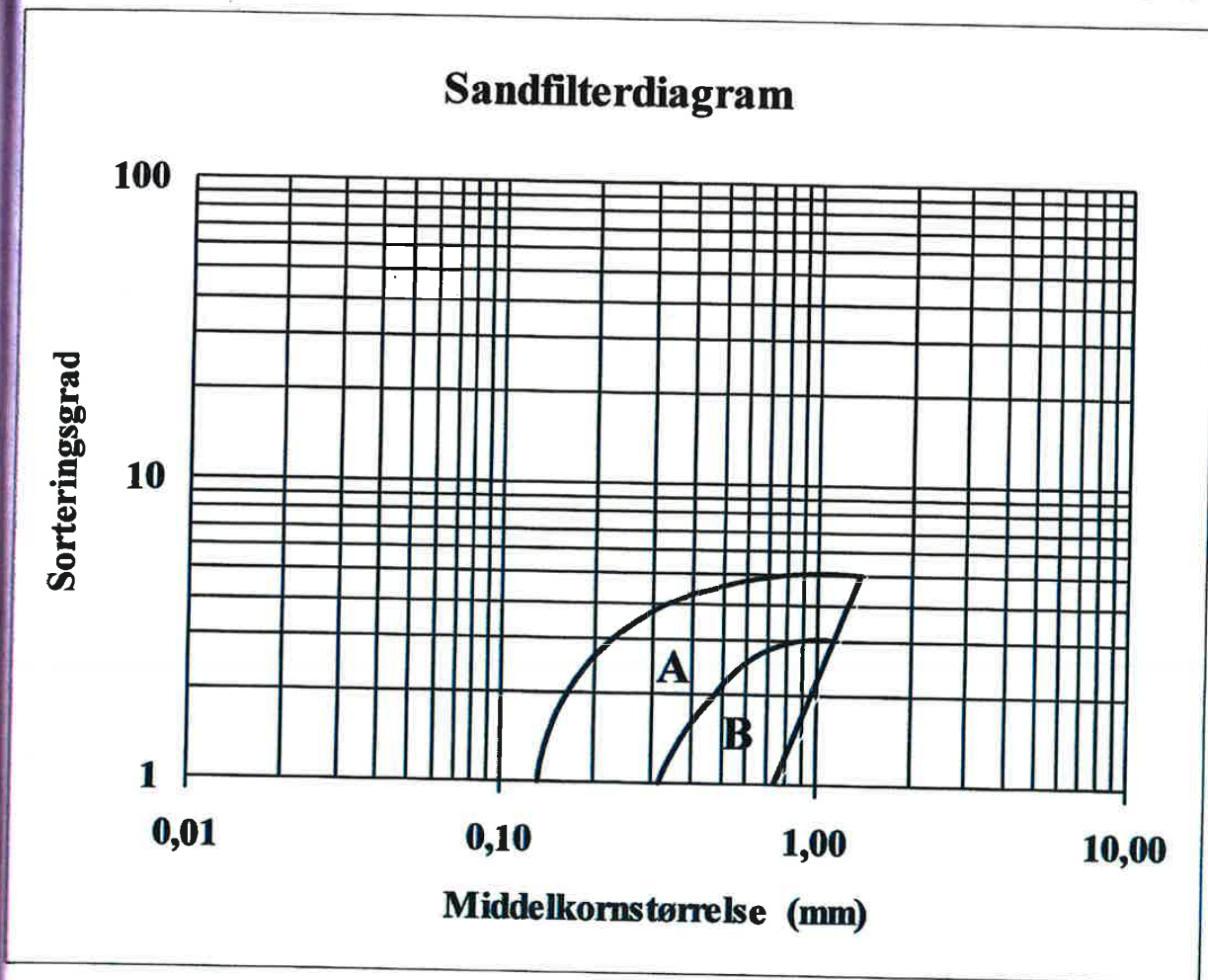


Anlegg i plan



Tverrsnitt

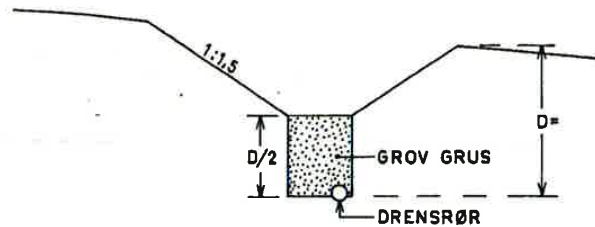




Sandfilterdiagram for valg av filtersand.

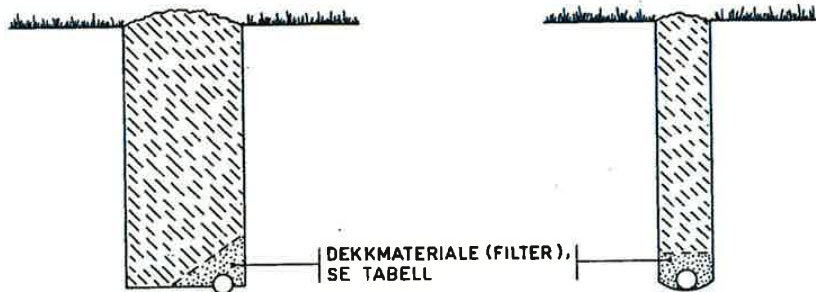
Sortering er forholdet mellom d_{10} og d_{60} i korngraderingsdiagrammet hvor:
 d_{10} = Kornstørrelse for skjæringspunktet mellom 60 %-linjen og kornfordelingskurven og
 d_{60} = Kornstørrelse for skjæringspunktet mellom 60 %-linjen og kornfordelingskurven.

VEDLEGG 6



HØVER LANGS VEG OG I GRENSE MOT BEITE OG UTMARK DER DET REGNES MED TRAFIKK OG OVERFLATEAVRENNING. KAN OGSÅ NYTTES VED USTABILE GRUNNFORHOLD.

Drenering oppstrøms infiltrasjonsfilteret



I LITE GJENNOMTRENGELIG JORD KAN EN FÅ BEDRE VIRKNING AV DRENERINGEN VED Å FYLLE MATJORD I GRØFTA OVER DEKKMATERIALET. DET HAR STOR BETYDNING AT FYLLMASSEN ER TILSTREKkelig TØRR OG HAR GOD STRUKTUR VED GJENFYLLING.

GRØFTEDYBDE I FORSKJELLIGE JORDARTER.

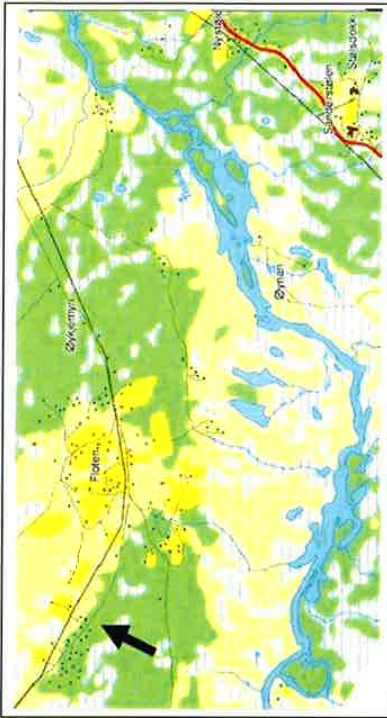
TORV, LITE OMDANNET	1,2 - 1,5 M
TORV, STERKT OMDANNET	1,0 - 1,2 M
LEIRE	1,0 - 1,2 M
SAND	0,8 - 1,0 M
MORENE	1,0 - 1,2 M

DEKKMATERIALER (FILTER).

	M ³ /100 M GRØFT
GRUS	0,8 - 1,5
SAGFLIS	1,5 - 3,0
MOSE	2,0 - 4,0

I SLAMFARLIG JORD MÅ FILTERET DEKKE ALLE INNTAKSÅPNINGER I RØRET, OGSÅ DE SOM VENDER MOT BOTNEN.

Prinsipptegninger for drenering oppstrøms og nedstrøms infiltrasjonsfiltre.



BYGGEOMRÅDE (PBL §25, 1 ledd nr. 1)

OMRÅDE FOR NYE FRITIDSBOLIGER/EIENHETER

LANDBRUKSOMRÅDE (PBL §25, 1 ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDE

SPECIALOMRÅDE (PBL §25, 1 ledd nr. 6)

STREKSYMBOL M.V.

Planens begrensning

Grense for reguleringsformål

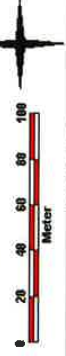
Byggegrense


Senterlinje veg

Privat veg

Brønn

Trafo



 NORD-AURDAL KOMMUNE	Reguleringsplan for: FLØTEN – hytteområde H1	KARTBLAD:
	Revisjoner: 21.09.07	DATO:
SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Dato	22.06.06
1. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	29.06.06	Sign.
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	22.08.07 – 21.04.07	
2. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET		
NYTT OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		
3. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET		
KOMMUNESTYRETS EGENGODKJENNING		
PLANEN UTARBEIDET AV: Svarheid area- og utmarksplanlegging Revidert og endret av Nord-Aurdal kommune		

FLØTEN HYTTEGREND

PRISLISTE

25.02.2025

Tomt nr.	Gnr/Bnr	Størrelse (m ²)	Pris pr. tomt
1	72/111	1 323,5	SOLGT
2	72/117	1 219,5	Kr. 690 000,-
3	72/112	1 372,3	Kr. 690 000,-
4	72/113	1 520,7	Kr. 690 000,-
5	72/114	1 731,9	Kr. 690 000,-
6	72/115	1 699,1	SOLGT
7	72/108	1 906,2	SOLGT
8	72/109	1 771,2	SOLGT
9	72/110	1 466,0	SOLGT
10	72/116	1 342,7	Kr. 750 000,-

På tomt nr. 10 er det borret etter vann, og gråvannsgrøft er også etablert.
(Verdi ca. kr. 70.000,-)

Det er lagt opp til etablering av tett tank på 6 m³ som bekostes av kjøper.

Eier av tomt nr. 10 må være med og dekke strømkostnader til trykkpumpe for gråvann sammen med eier av tomt nr. 9 (gnr. 72 bnr. 110).

Prislisten kan endres uten forvarsel.

Tomt 3

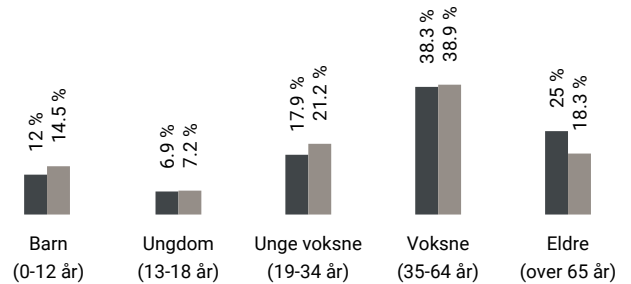
Offentlig transport

🚏 Fjellbu Linje 139, 304	11 min 🚶 9.3 km
🚏 Gol stasjon Linje F4	37 min 🚶 28.8 km

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 401 elever, 24 klasser	35 min 🚶 28.9 km
Valdres Montessoriskule (1-10 kl.) 39 elever, 4 klasser	43 min 🚶 35.8 km
Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 10 klasser	34 min 🚶 28.8 km
Valdres vidaregåande skule 547 elever	32 min 🚶 26.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

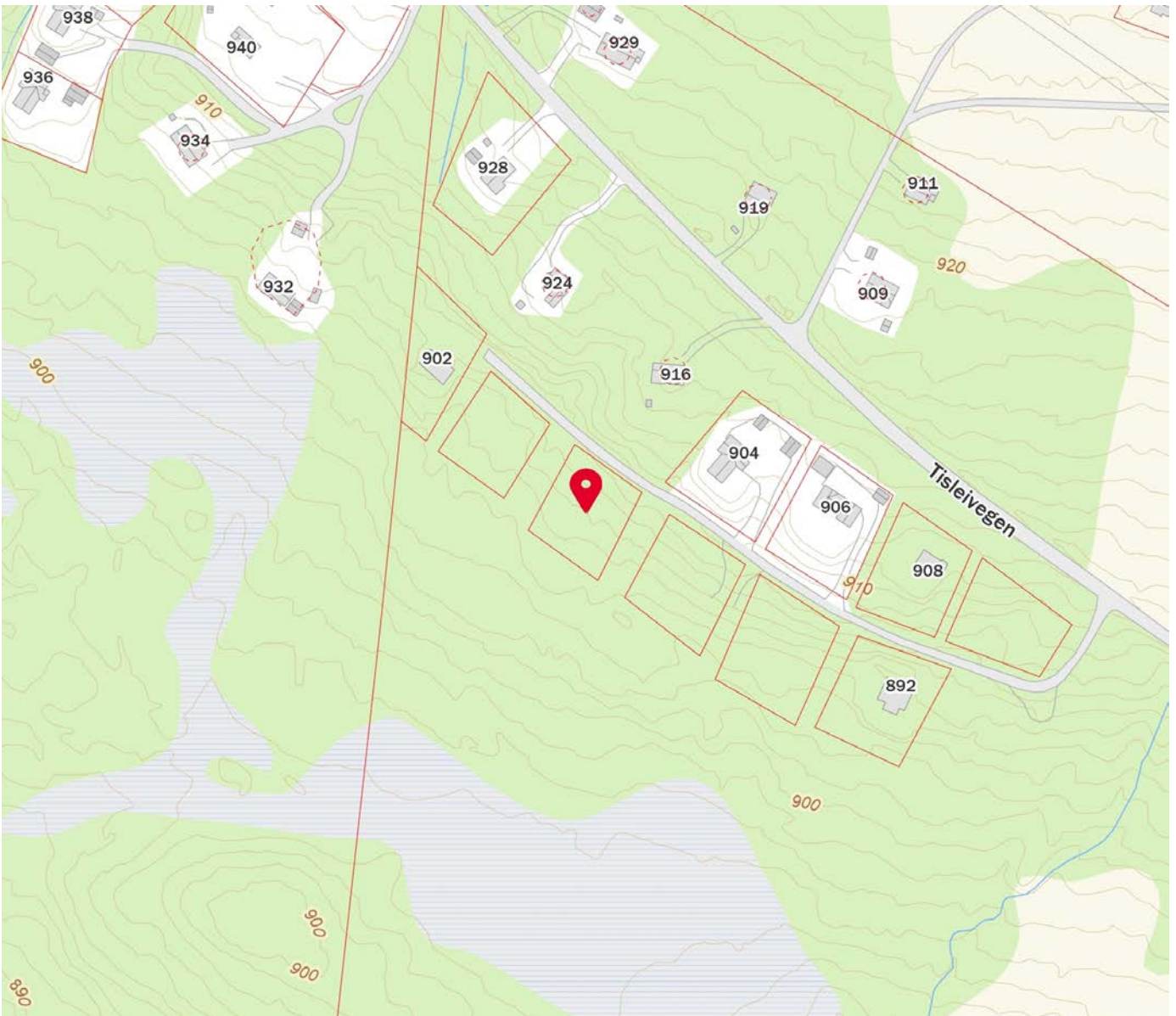
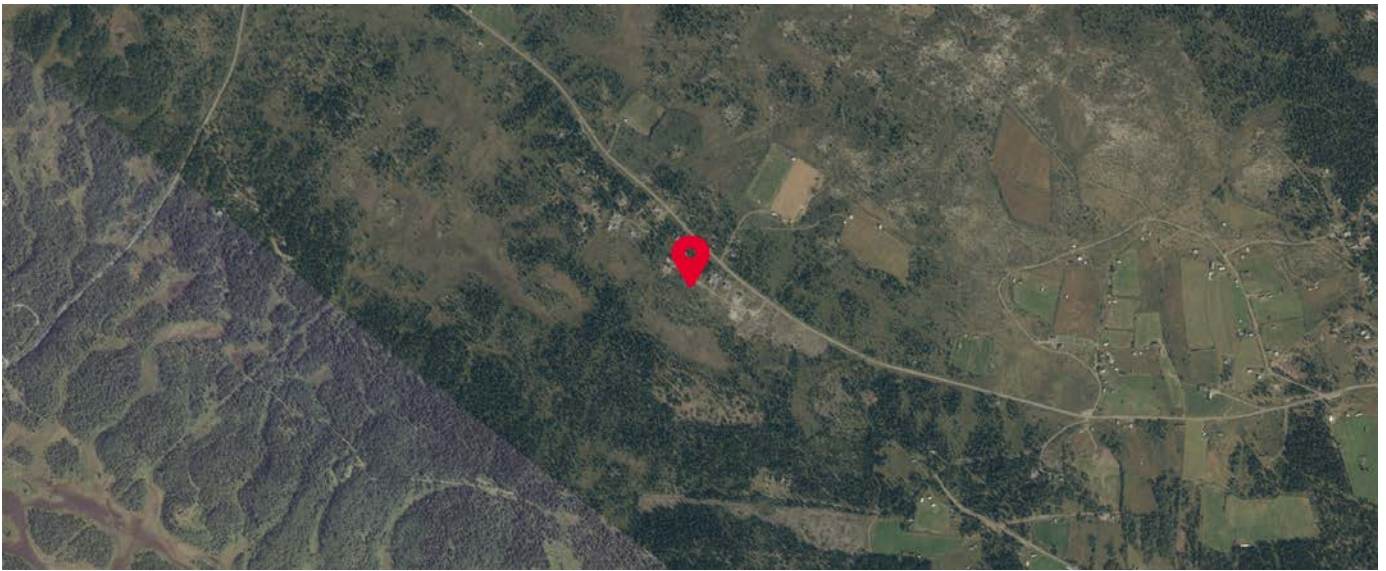
Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 65 barn	26 min 🚶 22.3 km
Leira barnehage (1-5 år) 27 barn	31 min 🚶 25.7 km
Vesterhuset barnehage (1-5 år) 58 barn	34 min 🚶 27.2 km

Dagligvare

Joker Fjellbu	11 min 🚶
Coop Extra Leira Post i butikk	29 min 🚶 24.9 km

Sport

🏠 Storefjell Resort Aktivitetshall, squash	19 min 🚶 12.5 km
🏠 Vestringsbygda idrettsanlegg Ballspill, fotball	26 min 🚶 22.2 km
🏠 Valdres Treningssenter	33 min 🚶
🏠 Gol Gym	34 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 gis.
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: Fløten Hyttegrend
2923 TISLEIDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oddny Fystro

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 99 481
E-post: oddny.fystro@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 viderefordlet 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