

Heimsilgrenda 5



Velkommen til

Heimsilgrenda 5



Salgsoppgaven produsert 11. februar 2025

Hemsedal Golf Alpin / Heimsilgrenda

Lekre kvalitetshytter| Gode sol/utsiktsforhold | Størrelser fra 43-83m² |
2-4 soverom | 1-2 bad | Golf | Ski in-ski out

Priser fra	2 775 000 - 4 600 000,-
Omkostninger	20 100,-
Totalpris	2 795 100,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	4
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	2024

Megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no
Megler 2	Espen Johnsen
Telefon	977 01 750
E-post	e.johnsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til vakre og idylliske Heimsilgrenda ved Hemsedal Golf Alpin - En fantastisk 18 hulls golfbane.

Visningshytten er ferdig og her kommer det 11 andre lekre og arealeffektive sportshytter under oppføring på golfbanen, med fantastisk utsikt og gode solforhold. Hyttene ligger sentralt og perfekt til på golfbanen, men samtidig skjermet, tilbaketrukket og idyllisk plassert.

Området ligger i flott fjellnatur med mange aktivitetsmuligheter for den turglade, perfekt utgangspunkt både sommer som vinter.

- Hyttene byr på følgende fasiliteter:
- Priser fra 2.775.000-4.600.000,-
- Fra 2-4 soverom
- Hems
- Peis
- 1-2 bad
- 2 p-plasser
- 12 idylliske tomter
- Gode utleiemuligheter
- Ski in - ski out på langrenn
- Kun 2,5 timer fra Østlandet
- 15min kjøring til Hemsedal/Gol
- FINN-kode prosjekt 372181012

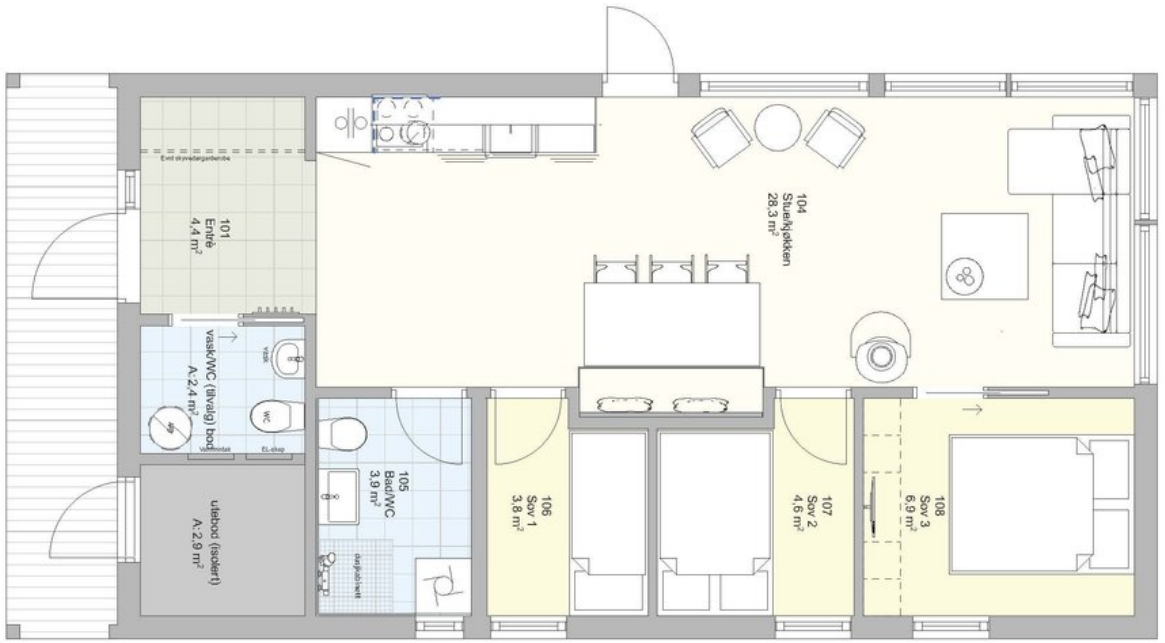
Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

BYA
75,8 m²
BRA-i:
56,5 m2
BRA-e:
2,9m2


































Bohus





















Informasjon

Heimsilgrenda 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0075/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Heimsilgrenda 5, 3560 HEMSEDAL
Gnr 27, bnr 65 (ideell andel 1/1) , fnr 2, fnr 2 i Hemsedal kommune

Selger
Hemsedal Hyttetomter AS

Kjøpesum og omkostninger
2 775 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
18 750,- (Dokumentavgift av tomteverdi (kr 750 000,-))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
20 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
39 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 795 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 814 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2024

Antall soverom
2-4

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

Innhold
Visningshytte: 1. etasje: Entrè/gang, stue, kjøkken, 3 soverom og 1,5 bad. Samt utvendig bod.

Standard

Visningshytte:

BYGNINGSMESSIG:

1. MODUL 6x6M

- Ligger som grunnlag for utside 48x98mm bindingsverk.
- Dører og vinduer leveres i NCS 7500.

2. YTTERVEGG:

- 50+100mm isolasjon/dampsperre
- 12mm asf imp plate, vindsperre, sløyfer
- 19x173mm liggende kledning, gran, grunnet, beis mørke brun
- Hjørne-/dekkbord 22x198mm iht fasader, beis mørke rød
- Takrenne/nedløp-system

3. INNERVEGGER:

- 36x68mm bindingsverk
- 70mm isolasjon
- 13x120mm liggende panel, Skifergrå (også bad/WC)
- Listverk leveres i samme farge som veggpanel

4. YTTERTAK:

- Royal tretak, dim 22x148mm
- 15 el. 18mm taktro rupanel, papp, lekter/sløyfer
- Takstoler
- 250mm isolasjon, dampsperre, vindsperre
- 22x98 + 22x148mm vindski
- 22x148mm forkantbord
- Pipe/kloakklufting nær møne (utsparing mellom takstoler/taksperrer må innarbeides)

5. HIMLING:

- Som vegg

6. GOLV:

- Laminat
- Sokkelflis på bad/WC
- Flis på bad/WC og entré

ELEKTRO:

- Varmekabel i entre og bad/WC standard.
- Ett lyspunkt ved inngangsdør
- Punkt for lamper. Bod med vanlig lyskuppel
- Lysarmatur under overskap kjøkken
- Lysarmatur ifbm speil bad/WC

VVS:

- Toalett golvmontert på bad/WC
- Dusjkabinett på bad/WC
- Vask i baderomsmøbel på bad/WC
- Speil m/ lys over vask på bad/WC

PEIS/ ILDSTED:

- Aduro 9-3 eller tilsvarende.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Innbo og løsøre
Medfølger integrerte hvitevarer.

Adgang til utleie
Hytta kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Ukjent - Selger har ikke energimerket hytten i forbindelse med salget.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og ildsted.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og strømkostnader er ikke estimert.

Økonomi

Kommunale avgifter
Det vil bli etablert velforening for hele reguleringsområdet F12. Denne velforeningen vil fakturere for avgifter og gebyrer. Velforeningen vil også måtte dekke sin andel av kostnader knyttet til løypenettet som opparbeides i området. Hver enkelt hytteeier må dekke sin andel av dette. Hver eiendom/ enhet må dekke sin forholdsmessige andel for drift av veier og brøyting i hyttegrenda samt en andel av kostnader for hovedveien inn til hyttegrenda.

Hytteavgift faktureres fra velforeningen og dekker drift, brøyting og vedlikehold av veier, vann og avløp, sommer og vinter. Kostnad ca. kr 12 000,- pr. år/pr. hytte. Dette er et ca. estimat og vil variere fra år til år.

Containerrenovasjon faktureres fra Gol kommune, og er for 2024 ca. kr 1 645,- inkl. mva. pr. år/ pr. hytte.

Pliktig medlemskap/spillerett ved Hemsedal Golf Alpin «Eventyrbanen». Estimert årlig kostnad for spilleretten er kr 5 800,- per 2024. Denne plikten vil tinglyses.

Dersom vann- og renseanlegg plasseres på nabotomt skal det betales en årlig leie pr. hytte for bruk av grunn til vann- og renseanlegg, pt kr 240 + mva. Beløpet indeksreguleres etter SSB konsumprisindeks årlig fra 15.11.2023. Denne avgiften vil belastet som del av velavgiften.

Hytten vil bli tilkoblet fiber fra Bruse. Hytteeierne må selv inngå avtale med Bruse om levering av fiber, samt dekke drift av anlegg og tilkoblingsavgift.

I tillegg vil det faktureres for eiendomsskatt fra Gol kommune.

Avgifter nevnt i punktene over betales f.o.m. overtagelse av hytta.

Se også punktet "velforening".

Velavgift
Det vil bli etablert Velforening (Heimsilgrenda Velforening) hvor det er pliktig medlemskap for alle hytter på feltet. Velforeningen vil omfatte hele reguleringsområde F12, med ca. 148 hytteeiendommer.

Velforeningen skal drifte vann og avløpsanlegget, veier, brøyting, skiløyper og annet som vil være felles for alle hyttene. Skiløyper vil driftes i samarbeid med Hemsedal Golfalpin Velforening – som i dag drifter løypene. Driftsansvaret

ivaretas i utgangspunktet av Utbygger, men vil bli overført Velforeningen når det synes naturlig, dog senest når hele feltet er bygget ut. Hytteeier plikter å betale sin andel av driftskostnadene.

Avgifter nevnt i punktene over betales f.o.m. overtagelse av hytta. Foreløpig anslag for kostnader til Velforeningen er estimert til kr 12 000,- pr. år/pr. hytte. Beløpet vil variere fra år til år.

Renseanlegget og Vannanlegget vil bli plassert på tomt utenfor området. Kostnadene vil bli betalt av Velforeningen og belastet videre som del av velavgiften.

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke beregnet. Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til prosentandel av eiendommens markedsverdi/ byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Hyttene vil bli tilkoblet fiber fra Bruse. Hytteeierne må selv inngå avtale med Bruse om levering av fiber, samt dekke drift av anlegg og tilkoblingsavgift.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 572 kvm (Eiertomt)
Tomtestørrelsen for tomt 5 er estimert til 571,7 m2 (Det tas forbehold om endringer i tomteareal).

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Heimsilgrenda - Golf Aplin. Den perfekte helårsdestinasjon!

Nærområdet:
Hyttene ligger i et etablert og rolig hytteområde på Golf Alpin, rett ved den populære golfbanen "Eventyrbanen". Her har du gode solforhold og masse aktiviteter hele året. Tomtene har flott utsikt mot blant annet Slettefjell, Storehorn, Veslehorn, Totten og Hydnefossen. Området ligger i flott fjellnatur og er det perfekte utgangspunkt for den aktive familien både sommer som vinter.

Eventyrbanen Golf Alpin:
"Eventyrbanen" er en fullverdig 18-hulls golfbane beliggende mellom Gol og Hemsedal, ca. 17 km fra Hemsedal sentrum og 15 km fra Gol sentrum. Banen har inntil 5 utslag på hvert hull og går for å være en ettertraktet golfbane i fjell-Norge. Dette er den eneste 18 hulls golfbanen i regionene i Hallingdal og går for å være en ettertraktet golfbane i fjell Norge. Området er omkranset av høy furuskog, idylliske småvann og myrområder, som gjør den til en spennende golfbane. Banen er også en multiarena for vandring, sykling, med turvei opp til eventyrgården Huso med videre tilknytning til Lykkja og Golsfjellet.

Vinterstid anlegges det preparerte langrennsløper på golfbanen og frem til Huso hvor løypene knyttes til løypenettet på Gravset.
Knapt 15 minutter unna ligger Hemsedal Skisenter, et av Skandinavias beste alpinanlegg.
Det er ca. 15 minutter å kjøre til regionens handelssenter Gol, med blant annet Tropicana Badeland og Oline Spa m.m.
Det er ca. 11 min til Ulsåk med dagligvarebutikk, restaurant, VVS forretning og

fargehandel, og ca. 15 min til Hemsedal sentrum med flere butikker, servering, bibliotek, klatrepark, legekontor, vinmonopol m.m

Sykkelstiutviklingen i Hemsedal er i full gang. Tottelia Rides åpnet i juni 2019 og i Juli 2021 åpnet det en 10.5 km lang flytsti i Hemsedal Skisenter, som passer for hele familien. I dag byr Hemsedal på 17 merkede sykkelruter som i hovedsak går langs grusveier, totalt 225 km skiltet og gradert etter vanskelighetsgrad. I tillegg finnes det en rød utforløype i Hemsedal Bikepark i Hemsedal Skisenter.

For mer informasjon om Hemsedal og aktiviteter:
Hjemmesiden til hyttefeltet: https://www.heimsilgrenda.no
Aktiviteter, opplevelser og turer hele året: www.hemsedal.com
Hemsedal Skisenter: www.skistar.com/hemsedal
Hemsedal kommune: www.hemsedal.kommune.no

Offentlig kommunikasjon:
Lokalbuss 360 mellom Gol og Tuv med fem daglige avganger mandag-fredag og to daglige avganger lørdag og søndag. Avvik i ferier. Tog til/fra Gol stasjon korresponderer med shuttlebuss til/fra Hemsedal for alle tog som ankommer Gol stasjon, med unntak av nattoget. Vy express VY170 kjører mellom Oslo -Førde og stopper i Hemsedal. Bussen har daglige avganger året rundt. Gratis skibuss i vintersesong, går regelmessig fra Skarsnuten, Veslestølen, Storelia, Skigaarden, Fyri, Stavkroa/Mølla, Hemsedal sentrum/Trøim, Ulsåk og Tuv.

Adkomst:
Fra Gol:
Kjør ca. 15 km på RV 52 mot Hemsedal. Ta av til høyre ved innkjøringen til golfbanen.

Fra Hemsedal:
Følg RV 52 mot Gol i ca.15 km og ta til venstre inn ved golfbanen.

Eiendommen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik og det blir satt opp visningsskilt ved felles visninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal som utgangspunkt foreligge skriftlig ved overtagelse. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelsen utsettes og at kjøper ikke overtar. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeider av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest, ettersom en del utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Ved overtagelse har da kjøper mulighet til å be om at en forholdsmessig del av vederlaget holdes tilbake på meglers klientkonto inntil ferdigattest er mottatt. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta fritidsboligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse foreligger. Å bebo/ ta i bruk fritidsboligen uten midlertidig brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for GolfAlpin F12, PlanID: 2019003. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Kan også ses på nettsiden til kommune. Søk i planarkivet etter planID: 2019003. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Planer under arbeid i området:
2021005 – Rv 52 – Eikredammen - Ulsåk. Det er en ubebygd tomt med matrikkel 51/3/19 som ligger i nærheten av denne eiendommen som kan bli bebygget i fremtiden. Se vedlagt situasjonskart eller ta kontakt med megler. For nærmere informasjon, ta kontakt med megler.

Eiendommen ligger i et område med vedtatt utbygging. Det må påregnes oppføring av hytter/bygninger og byggeaktivitet i området fremover, også på tomter liggende inntil sameiets tomter.

Grad av utnytting BFK1, BFK17 og BFK18:
Utnyttingsgrad BYA = 120 m2 pr tomt inklusiv utvendig parkering på 36 m2. Maks mønehøyde = 6,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Det er bare tillatt med ett bygg pr tomt. Uthus, anneks, carporter og lignende skal være en del av hovedbygget. Der bygget inkluderer carport trekkes tilsvarende areal fra utvendig parkering.
Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks.

Vei gjennom området skal fradeles. Endelig plassering fastsettes i reguleringsplan. Veien skal eies av Slettemoen Utvikling/ Lars Slettemoen.

Utbygger skal opparbeide veisystem på Tomten som sikrer tilkomst til Hyttefelt på oversiden av Tomten. Herunder plikter utbygger å opparbeide atkomstvei til og gjennom Tomten slik at Slettemoen Utvikling har tilgang til feltet som ligger ovenfor Tomten. Vedlikehold av veier i planområdet skal belastes hytteeierne.

Utbygger skal etablere rense- og vannforsyningsanlegg til hyttene som skal bygges. Anleggene er tillatt plassert utenfor Hyttefeltets grenser, på tomt eiet av Lars Slettemoen. Lars Slettemoen skal avgi tinglyst erklæring om dette. Den kapasitet på renseanlegget som ikke benyttes på Hyttefeltet, kan benyttes av Slettemoen Utvikling ved utbygging av naboeiendommen. Vannanlegget og Renseanlegget kan plasseres utenfor Området. Det skal da betales en årlig leie pr. hytte for bruk av grunn til vann- og renseanlegg, pt kr 240 + mva. Beløpet indeksreguleres etter SSB konsumprisindeks årlig fra 15.11.2023.

Gol kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Konsesjon

Gol kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3324/27/65:
14.03.2007 - Dokumentnr: 261196 - Jordskifte
Øvre Burskerud jordskifterett, sak 20/2000-6.30 Eidsgaard i Gol kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2007 - Dokumentnr: 454117 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3324 Gnr:27 Bnr:2 Fnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2016 - Dokumentnr: 24325 - Jordskifte
Jordskiftesak 0630-2011-0006 Gol Grunneierlag, jaktvald 10
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2003 - Dokumentnr: 1268 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3324 Gnr:27 Bnr:2
Oppløsning av sameie. Øvre Buskerud jordskifteretts slutning
av 10.03.2003

25.05.2005 - Dokumentnr: 3009 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2006 - Dokumentnr: 7948 - Registrering av festenr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3324 Gnr:27 Bnr:65 Fnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1364806 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0617 Gnr:27 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 292923 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3041 Gnr:27 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

3324/27/44:
1973/2628-1/22 18.06.1973
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3324 GNR: 27 BNR: 25

2020/1601926-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0617 GNR: 27 BNR: 44

2024/292379-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3041 GNR: 27 BNR: 44

Felleseiet tomt - Tomten vil bli fradelt fra disse matriklene i oktober/november 2024. Det vil da opprettes eget gnr. og bnr. og snr. for sameiets tomer og eiendommen vil bli del av et hyttesameie.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Bygg skal plasseres med omsyn til terreng, og ligge mest mulig i balanse mellom skjæring og fylling.

Stuer, entre, gang, soverom, bad, og målbart areal av hemsrom er vurdert som BRA-I.

Tomten er i dag festetomt. Fradeling til eget gnr, bnr og snr gjøres i kommunen februar 2025.

Felleseiet tomt - Tomtene vil bli fradelt februar 2024. Det vil da opprettes eget gnr, bnr og snr for sameiets tomter. Eiendommen vil bli en del av et hyttesameie. Det vil bli etablert standard vedtekter for hyttesameiet. Veier og friområder mellom seksjonene eies av sameiet og kan disponeres iht. sameiets vedtekter.

Hytta vil bli koblet til midlertidig renseanlegg på klubbhuset frem til permanent renseanlegg for hyttefeltet er etablert. Her vil tidshorisonten for tilkobling følge salg og forbehold for resterende hytter på feltet. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Arkitekt: Ingar Dalen
Prosjektleder: Ingar Dalen
Hyttene bygges av Fysst AS
Elementer fra Reine Element på Nesbyen
Elektro arbeid utføres av Hemsedal Elektro Team AS
Rørleggerarbeid av VVS Miljø AS på Gol
Grunnarbeider utføres av Hemsedal Maskinlag AS

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

X

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. februar 2025

Megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2

Espen Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Heimsilgrenda 5

3324-27/65/2/0

Høyde over havet

565 moh

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 54 min
Gjøvik	2 t 5 min
Sogndalsfjøra	2 t 21 min
Kongsberg	2 t 39 min
Oslo	2 t 48 min
Bergen	4 t 24 min

Aktiviteter

Hallingdal Golfklubb	0.2 km
Øygardane skule. Balløkke	8 min
Øygardanae balløkke	9 min
Svøo balløkke	11 min
Skaga ballplass	14 min
Gol skule	14 min
Tuppeskogen balløkke	15 min
Heslarystadn balløkke	15 min

Sport

Øygardane skule. Balløkke	8 min
Øygardanae balløkke	9 min
Gol Gym	17 min
Helselaben (treningssenter)	16 min

Dagligvare

Joker Robru	6 min
Kiwi Hemsedal	12 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.8 km
- 545 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 12 min
- Skitrekk i anlegget: 3

Offentlig transport

Gol stasjon Linje F4	19 min 17.1 km
Granheim Linje VY170, 360	4 min 0.3 km

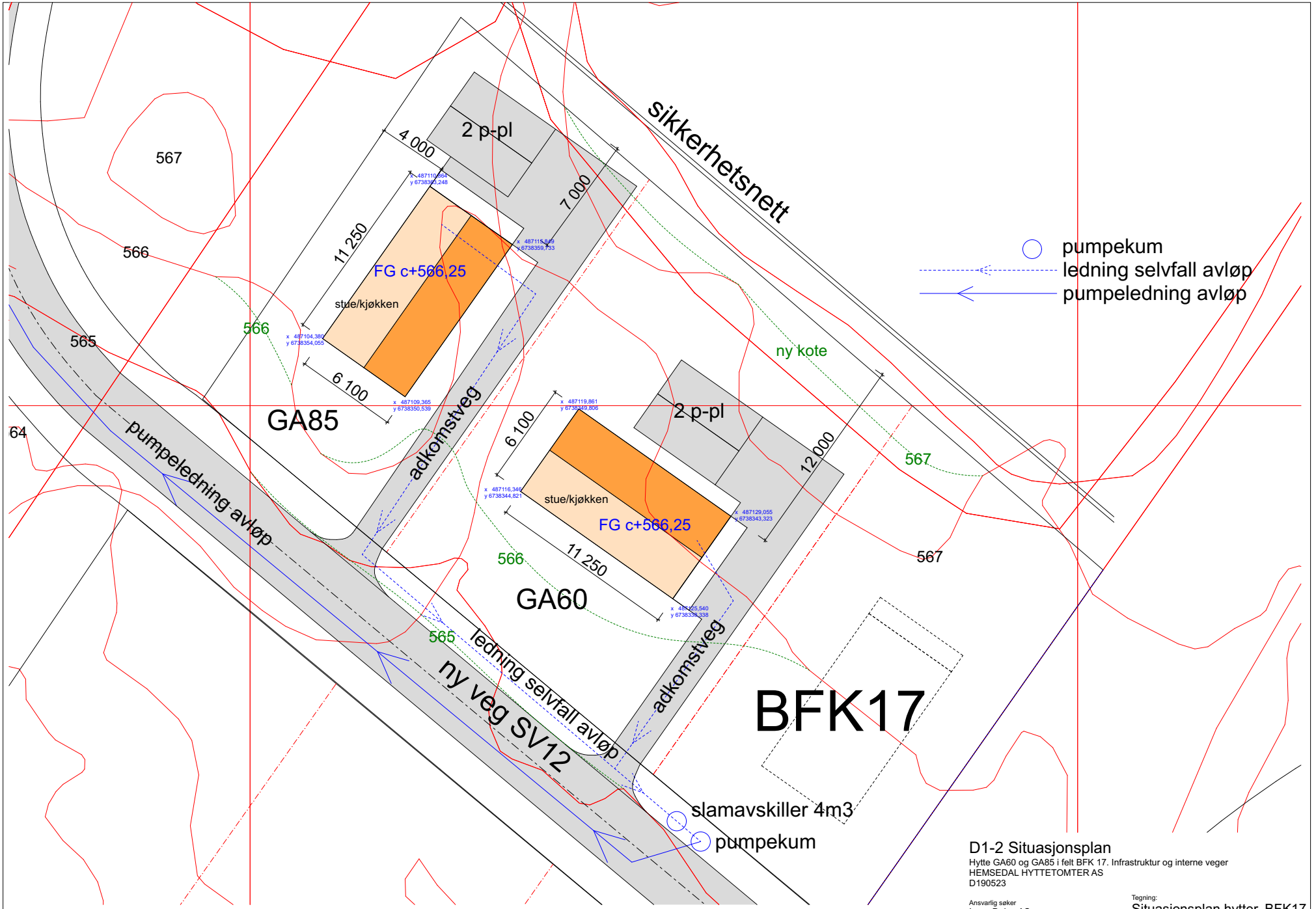
Varer/Tjenester

Kremmartunet	15 min
Vitusapotek Gol	16 min
Gol Vinmonopol	15 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



D1-2 Situasjonsplan

Hytte GA60 og GA85 i felt BFK 17. Infrastruktur og interne veger

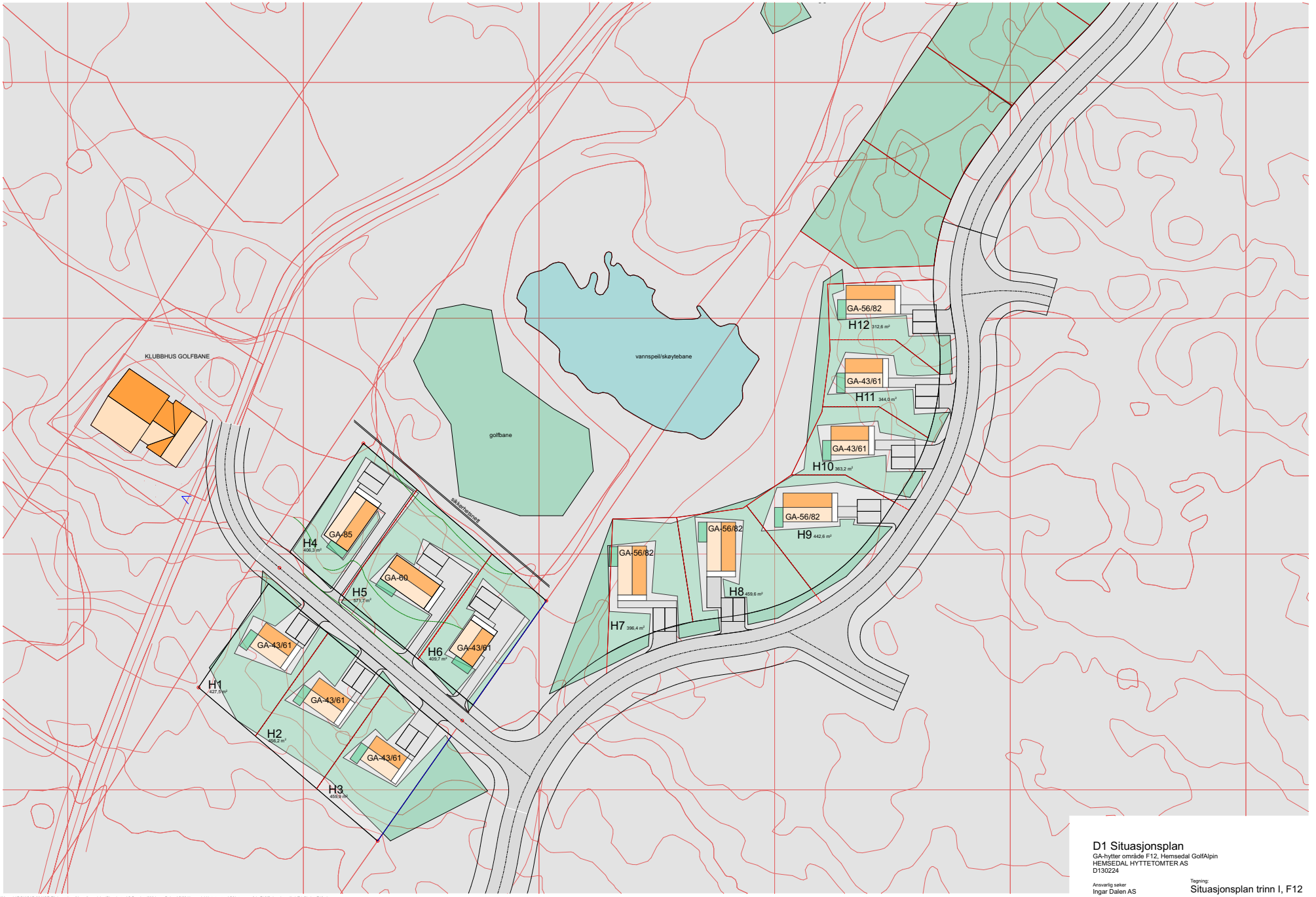
HEMSEDAL HYTTETOMTER AS

D190523

Ansvarlig søker
Ingar Dalen AS

Tegning:
Situasjonsplan hytter, BFK17

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: /Users/ingardalen/Skarvhytta AS Dropbox/000 Ingar Dalen AS/02 Hemsedal Hyttetomter AS/Hytte - område F12/Søknad om tiltak/Kartgrunnlag/D1 Sitplan F12.pln



ARKIDALEN

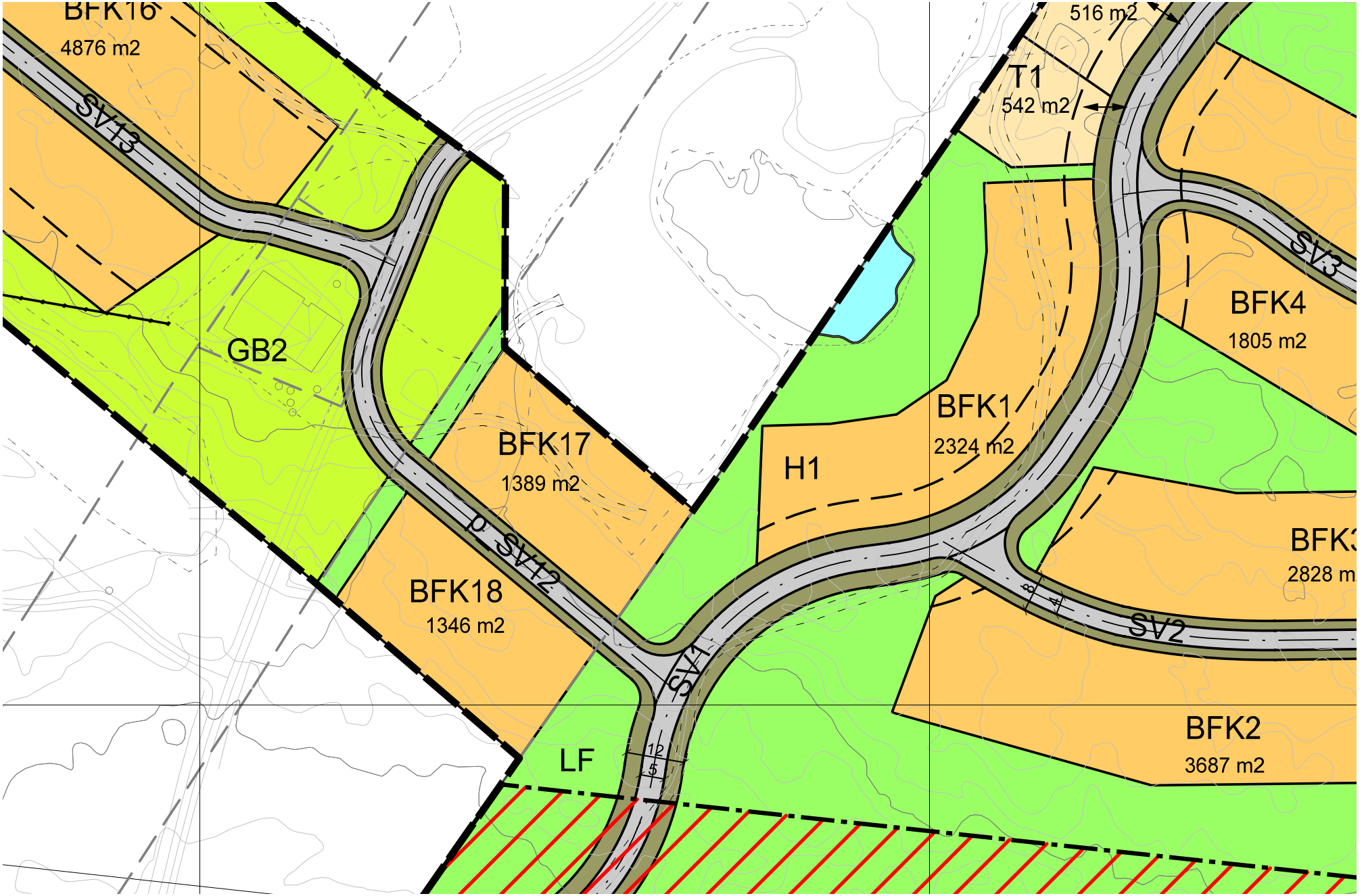
D1 Situasjonsplan

GA-hytter område F12, Hemsedal GolfAlpin
HEMSEDAL HYTTETOMTER AS
D130224

Ansvarlig søker
Ingar Dalen AS

Tegning:
Situasjonsplan trinn I, F12

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: /Users/ingardalen/Skarvhytta AS Dropbox/000 Ingar Dalen AS/02 Hemsedal Hyttetomter AS/Hytte - område F12/Søknad om tillak/D1 Siteplan F12.pln



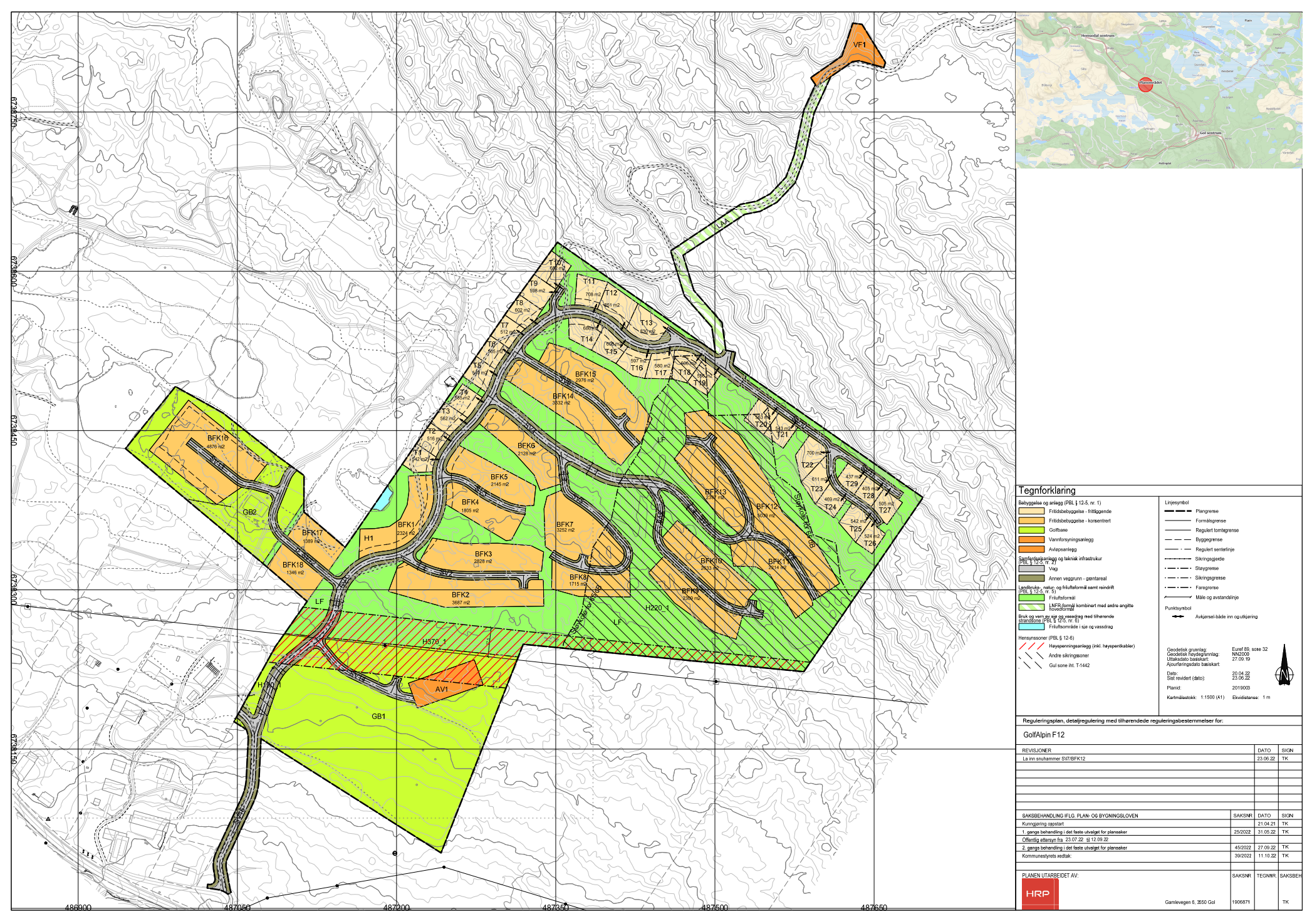
D1 Situasjonsplan

Hytte GA60 og GA85 i felt BFK 17. Infrastruktur og interne veger
HEMSEDAL HYTTETOMTER AS
D110823

Ansvarlig søker
Ingar Dalen AS

Tegning:
Kart utsnitt reguleringsplan F12

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: /Users/ingardalen/Skarvhytta AS Dropbox/000 Ingar Dalen AS/02 Hemsedal Hyttetomter AS/Hytte - område F12/Søknad om tillak/Kartgrunnlag/D1 Sitplan F12.pln



Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Fritidsbebyggelse - konsentrert
- Golfbane
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)
- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
- Friluftsformål
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Andre sikringssoner
- Gul sone iht. T-1442

Linjesymbol
- Plangrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Sikringsgjerde
- Støygrense
- Sikringsgrense
- Faregrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymbol
- Avkjørsel-både inn og utkjøring

Geodetisk grunnlag:	Euref 89, sone 32
Geodetisk høydegrunnlag:	NN2000
Uttaksdato basiskart:	27.09.19
Ajourføringsdato basiskart:	
Dato:	20.04.22
Sist revidert (dato):	23.06.22
Planid:	2019003
Kartmålestokk: 1:1500 (A1)	Ekvidistanse: 1 m

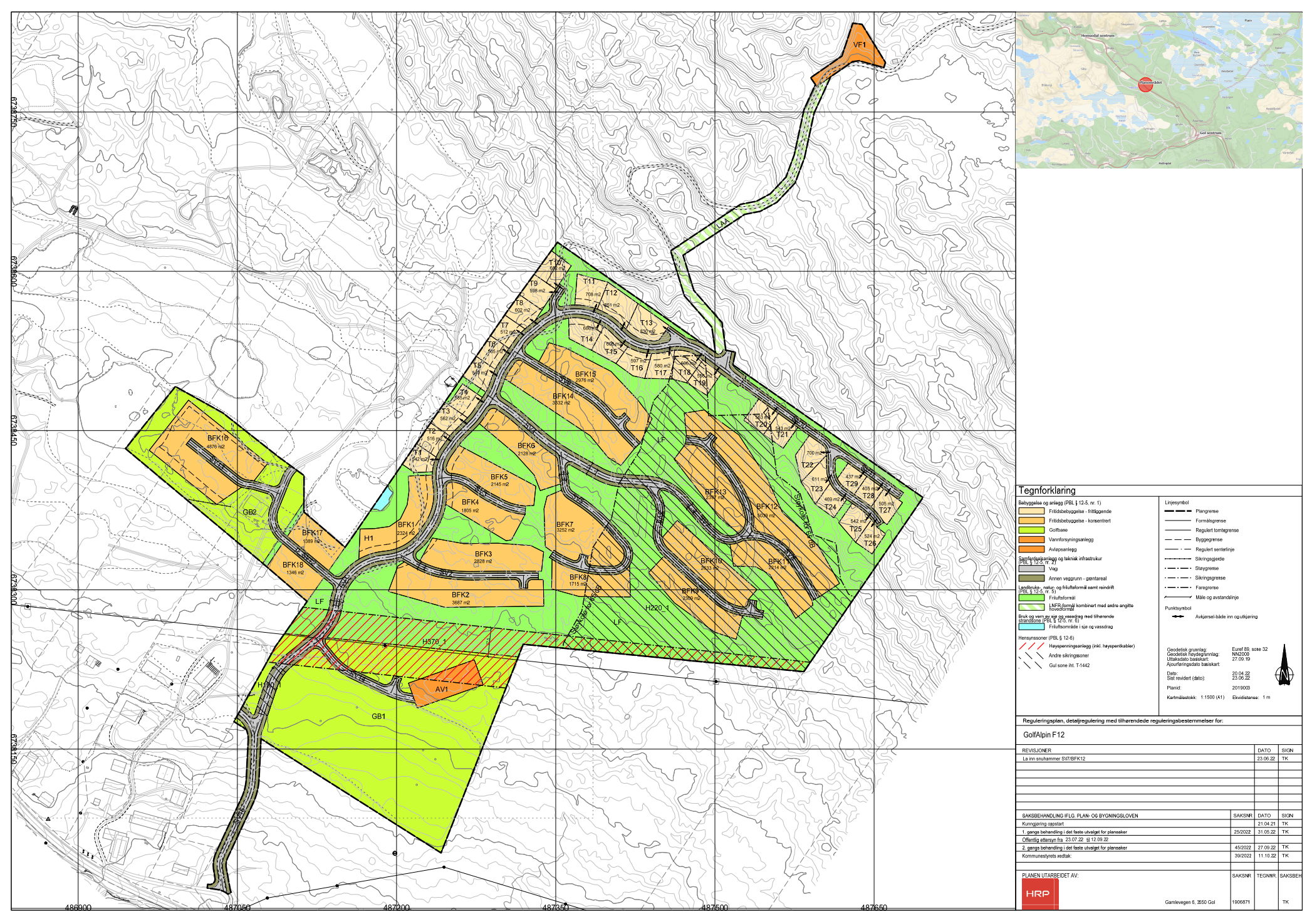
Reguleringsplan, detaljregulering med tilhørende reguleringsbestemmelser for:

GolfAlpin F12

REVISJONER	DATO	SIGN
La inn snuhammer SV7/BFK12	23.06.22	TK

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart		21.04.21	TK
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	25/2022	31.05.22	TK
Offentlig ettersyn fra 23.07.22 til 12.09.22			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	45/2022	27.09.22	TK
Kommunestyrets redtak:	39/2022	11.10.22	TK

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR	TEGNNR	SAKSBEH
HRP Gamlevegen 6, 3550 Gol	1906871		TK



Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Fritidsbebyggelse - konsentrert
- Golfbane
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)
- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
- Friluftsformål
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Andre sikringssoner
- Gul sone iht. T-1442

Linjesymbol
- Plangrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Sikringsgjerde
- Støygrense
- Sikringsgrense
- Faregrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymbol
- Avkjørsel-både inn og utkjøring

Geodetisk grunnlag:	Euref 89, sone 32
Geodetisk høydegrunnlag:	NN2000
Uttaksdato basiskart:	27.09.19
Ajourføringsdato basiskart:	
Dato:	20.04.22
Sist revidert (dato):	23.06.22
Planid:	2019003
Kartmålestokk: 1:1500 (A1)	Ekvidistanse: 1 m

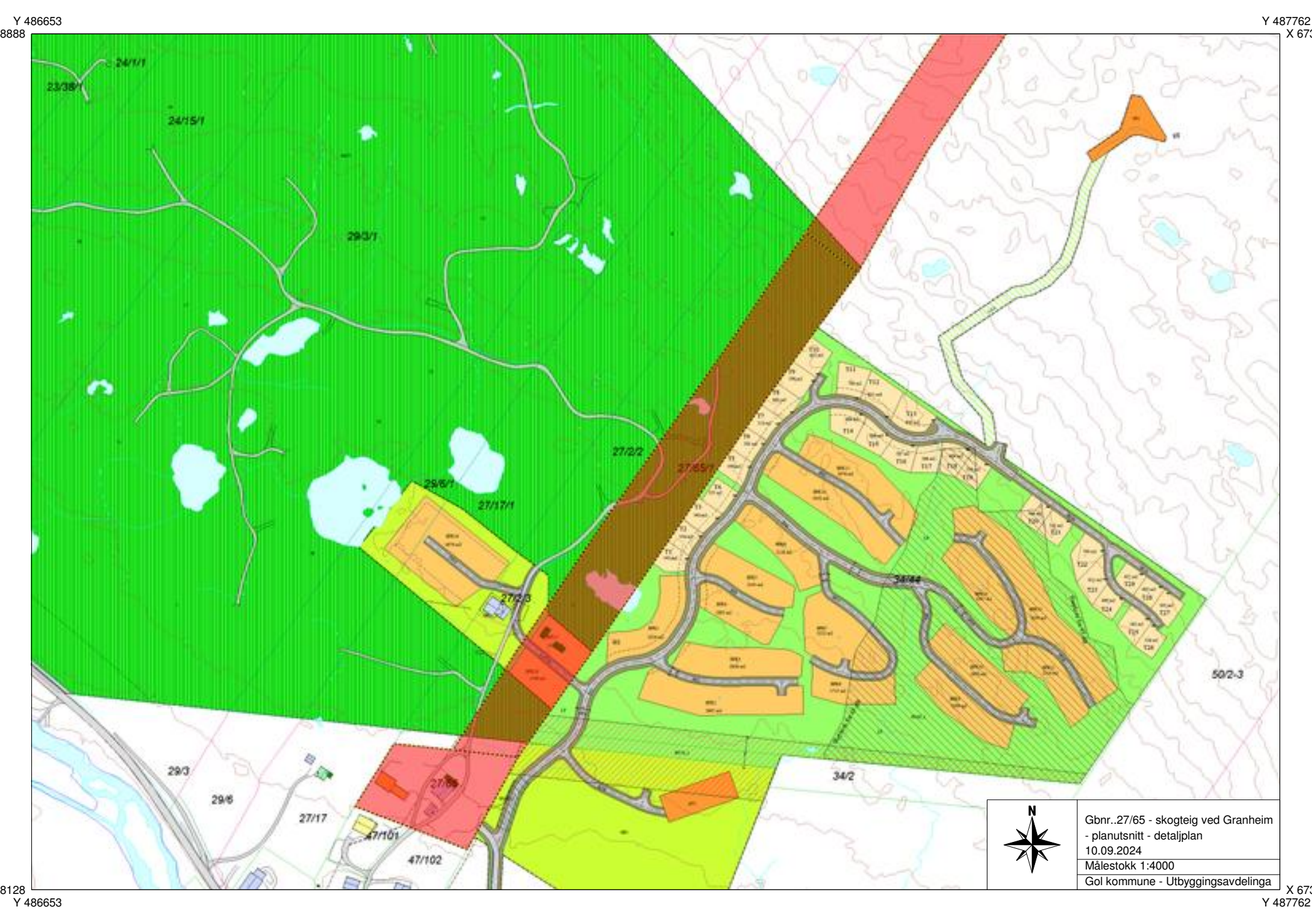
Reguleringsplan, detaljregulering med tilhørende reguleringsbestemmelser for:

GolfAlpin F12

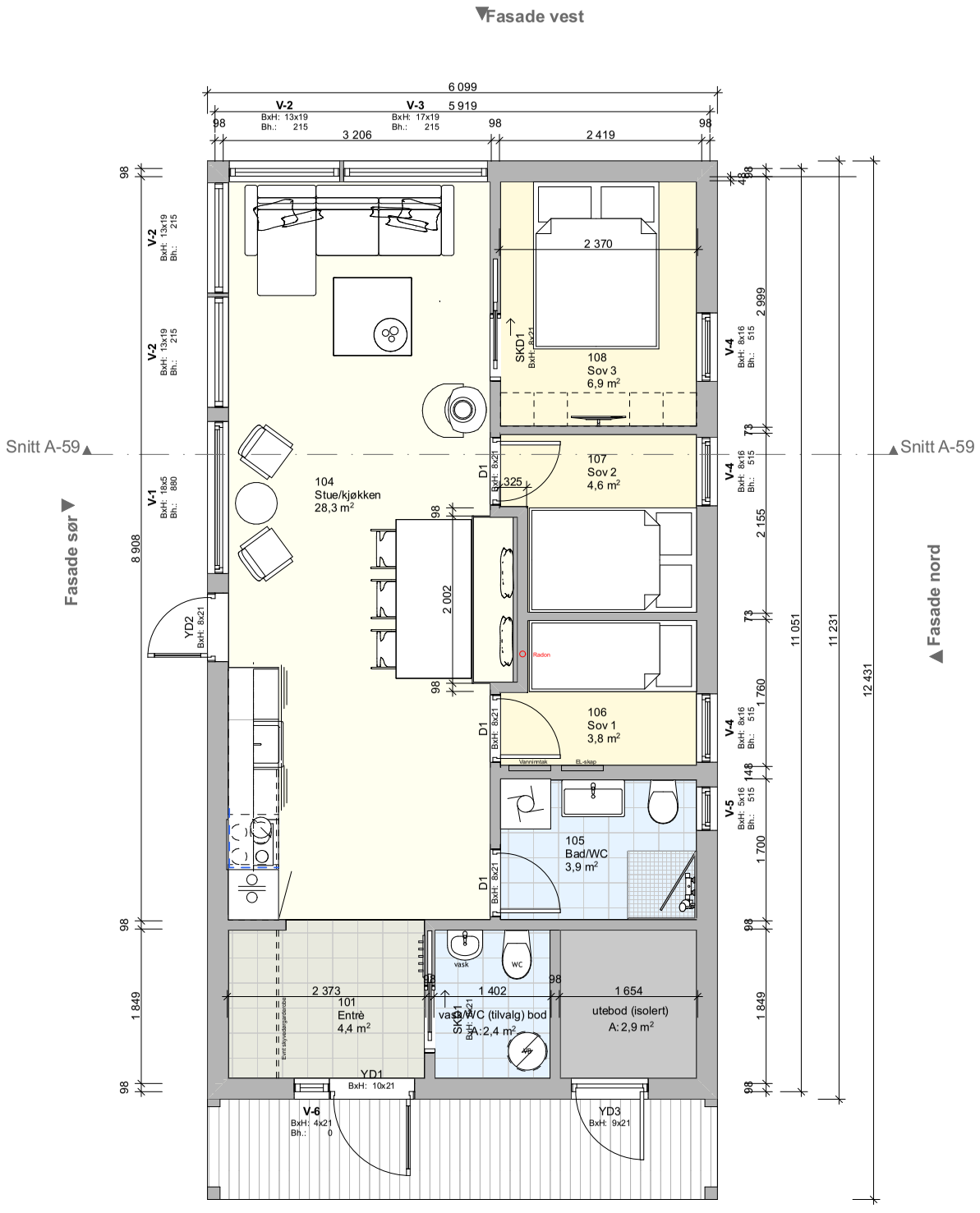
REVISJONER	DATO	SIGN
La inn snuhammer SV7/BFK12	23.06.22	TK

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart		21.04.21	TK
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	25/2022	31.05.22	TK
Offentlig ettersyn fra 23.07.22 til 12.09.22			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	45/2022	27.09.22	TK
Kommunestyrets redtak:	39/2022	11.10.22	TK

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR	TEGNNR	SAKSBEH
HRP Gamlevegen 6, 3550 Gol	1906871		TK


Y 486653
Y 487762
8888
X 673
24/1/1
23/38/1
24/15/1
29/3/1
27/2/2
27/65/1
29/6/1
27/17/1
27/2/3
34/84
50/2-3
34/2
29/3
29/6
27/17
47/101
47/102
N
Gbnr..27/65 - skogteig ved Granheim
- planutsnitt - detaljplan
10.09.2024
Målestokk 1:4000
Gol kommune - Utbyggingsavdelinga
8128
X 673
Y 486653
Y 487762

Vedlegg E3



Tittel: Hytte F12 - GA60	Tiltakshaver: Hemsedal Hyttettomter AS	Gnr./Bnr.: ####							
Adresse: Golf Alpin, 3550 GOL	Fase: Søknad om tiltak	Prosjektnr.: -	Tegningsnr.: A20-1	Tegningsnavn.: Plan 1. etasje	Dato: 23.05.2023	Revidert, dato: -	Målestokk: 1:100, 1:50	Tegnet av / Kontr. av: -	SKARVHYTTA

Gol kommune

Dato: 01.11.22
Vedtatt dato: 11.10.22
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for GolfAlpin F12

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 2019003
Saksnummer: K. sak 39/2022

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for fritidsboliger innenfor område F12 i gjeldende arealdel av kommuneplan.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk freda kulturminner.

Dersom det ved byggeaktivitet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kommunen og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune skal varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.2 Byggesøknad.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer.

2.3 Ubebygd areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Grøfter.
Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til og tilsås.

Gjerder.
Gjerding av deler av tomta er tillatt dersom følgende betingelser oppfylles:

- Inntil 30% av tomta, maks 400 m^2 inklusiv hovedhytta kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding).
- Gjerdehøyden skal være mellom 1,1 m og 1,4 m. Midlertidige gjerder/stengsler/elektrisk tråd tillates i beitesesongen, under forutsetning om daglig tilsyn og påkoblet strøm. Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes.

- Må ikke hindre ferdsel mellom tomtene eller allmenn ferdsel der dette tillates.

2.4 Parkering.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig.
Det skal regnes 18 m^2 BYA pr. biloppstillingsplass, som inngår i tomtens grad av utnytting.

2.57 Strøm/vann/avløp/overvann.

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken.
Overvann skal håndteres på den enkelte tomt.
Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.
Øvrig overvann innenfor planområdet skal håndteres i tråd med VA-planen.

2.6 Anleggstrafikk.

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

2.7 Universell utforming

Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Bygningers utforming.
Form og takutforming.
Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35°. Mellombygg kan ha flatt tak.
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m.
For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m.

Farger og materialer.
Det skal brukes mørke avdempede jordfarger.
Alle tak skal tekkes av naturmaterialer som tre, torv eller skifer.
Fasader skal ha tre og/eller stein som hovedmateriale.
Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget.
Grunnmurer skal være i mørk grå farge og/eller forblendes med stein.

Antenner/Parabol.
Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner som kommer over mønehøyden.

Flaggstenger.
Flaggstenger er ikke tillatt.

Utvendig lyskilde.
Det tillates kun utebelysning med skjult lyskilde.

Bygningers plassering.

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder automatisk 4 meters byggegrense.

Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Bygninger skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet.

Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:4 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:4 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m.

Fyllinger og skjæringer skal på best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Vekstjord og torv skal tas vare på under bygging og fyllinger og skjæringer skal tildekkes med dette så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid.

Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.

3.1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Grad av utnytting.

Utnyttingsgrad BYA = 140 m^2 pr tomt inklusiv utvendig parkering på 36 m^2. Maks mønehøyde = 6,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er bare tillatt med ett bygg pr tomt. Uthus, anneks, carporter og lignende skal være en del av hovedbygget. Der bygget inkluderer carport trekkes tilsvarende areal fra utvendig parkering.

Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks.

3.1.3 Fritidsbebyggelse - Konsentrert

Grad av utnytting.

Område	Maks BYA inklusiv parkering	Maks BYA pr enhet	Maks antall enheter	Maks mønehøyde
BFK1	720 m2	120 m2	6	6,0 m
BFK2	1080 m2	120 m2	9	6,0 m
BFK3	840 m2	120 m2	7	6,0 m
BFK4	600 m2	120 m2	5	6,0 m
BFK5	720 m2	120 m2	6	6,0 m
BFK6	720 m2	120 m2	6	6,0 m
BFK7	840 m2	120 m2	7	6,0 m
BFK8	600 m2	120 m2	5	6,0 m
BFK9	720 m2	120 m2	6	6,0 m

Område	Maks BYA inklusiv parkering	Maks BYA pr enhet	Maks antall enheter	Maks mønehøyde
BFK10	840 m2	120 m2	7	6,0 m
BFK11	600 m2	120 m2	5	6,0 m
BFK12	1560 m2	120 m2	13	6,0 m
BFK13	600 m2	120 m2	5	6,0 m
BFK14	1080 m2	120 m2	9	6,0 m
BFK15	840 m2	120 m2	7	6,0 m
BFK16	1440 m2	120 m2	12	6,0 m
BFK17	360 m2	120 m2	3	6,0 m
BFK18	360 m2	120 m2	3	6,0 m

Det kan oppføres kun ett bygg med en bruksenhet pr. hytte.

3.1.4 Golfbane.

I området er det opparbeidd golfbane. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger i området, annet enn bygg knyttet til driften av golfanlegget. Området kan ikke nyttes til utendørs lagring og lignende. Det er ikke tillatt med bruk av motorisert kjøretøy med unntak av maskiner for drift og vedlikehold av golfbanen. Spredegrøfter for avløpsanlegget kan ligge innenfor området.

3.1.5 Vannforsyningsanlegg.

Innenfor området skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med vannforsynings- og vannbehandlingsanlegg. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor området.

3.1.6 Avløpsanlegg.

Innenfor området skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med avløpsanlegg. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor området.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg.

Generelt

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv. Vegene er privat eid.

p_SV1 og p_SV4

Regulert med 12 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Vegen har regulert vegbredde på 5 meter inklusiv skulder.

P_SV2-p_SV3, p_SV5-p_SV12

Regulert med 8 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Disse vegene har regulert vegbredde på 4 meter inklusiv skulder.

3.3. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsformål.

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene.

I grønnkorridorene mellom tomtene i området skal vegetasjonen i hovedsak holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone (H190)

H190_1

Veg p_SV1 skal sikres forbi golfbanen. Dette skal skje med en overbygning. Det skal minst være 4,5 klaring over vegen.

4.2 Faresone Høyspentlinje (H370)

Det tillates ikke oppført boenheter eller tiltak som medfører at slike kan bli etablert, innenfor faresone høyspentlinje.

4.3 Støysone (H220)

Område som ligger innenfor gul sone. For å tilfredsstille grenseverdiene for uteplass skal uteplasser etableres på vestsiden av hyttene, og bygninger tilpasses for best mulig skjerming av støyen.

For å tilfredsstille grenseverdiene utenfor vinduer til rom til støyfølsom bruk, skal denne type rom plasseres på vest- og nord-siden av hyttene eller det må gjøres tiltak som begrenser støyen. Fasader og vinduer må tilfredsstille nødvendige krav for å tilfredsstille innvendige støykrav. Det blir vist til tabell 2 i retningsline for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442-2021. Tiltak skal være i samsvar med denne.

5. Rekkefølgebestemmelser

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til felles avløpsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.
- Overbygning forbi driving range'n skal være ferdig utbygd før det gis brukstillatelse for nye hytter.
- Det skal settes opp sikringsgjerde mot golfbanen og ny «Tee» etablert for bane 10 og ny «green» for bane 18 før det kan gis brukstillatelse på bygg innenfor BFK16. Sikringsgjerde skal være minst 5 meter høyt og plasseres i henhold til sikringsplan.
- Før det kan gis utslippstillatelse må miljøtilstanden for resipienten dokumenteres.
- Frisikt på avkjøringen må utbedres før nye hytter tas i bruk i samsvar med Statens vegvesen vegnormal. Det skal inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

• Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Støynotat fra Rieber Prosjekt as datert 01.06.2021.
- Sikkerhetsnotat datert 24.02.2022 med tilhørende sikringskart.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR HEMSEDAL GOLFALPIN, HEMSEDAL OG GOL KOMMUNE.

Godkjent i Gol kommunestyre sak 16/10, den 16.03.10.
Godkjent i Hemsedal kommunestyre sak 44/10, den 06.05.10.

Dato for siste revisjon av føresegnene: 08.10.20. (Ref. vedtak i UNN 09.06.20, sak 028/20)

GENERELT.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområde jf. Pbl § 25 nr. 1
Fritidsbebyggelse
Offentlig trafikkområder jf. Pbl § 25 nr. 3
Kjørevei
Annen veggrunn
Fareområder jf. Pbl § 25 nr. 5
Høgspentlinje
Spesialområder jf. Pbl § 25 nr. 6
Golfanlegg
Friluftsområde
Kommunalteknisk virksomhet, Trafo
Masseuttak/massedeponi
Frisiktsone
Fellesområder jf. Pbl § 25 nr. 7
Felles avkjørsel

I det enkelte delområde gjelder følgende bestemmelser:

§1
Fellesbestemmelser

a. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling, og eksisterende vegetasjon skal bevares. Det må ikke tilplantes på en slik måte at det kan virke sjenerende på offentlig ferdsel. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt av inngrep skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsåes. Ved tilsåing/beplantning skal det benyttes hardfør stedegen vegetasjon.
b. Ved hele utbyggingen skal det taes særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som le-vegetasjon.
c. Innen planområdet er det ikke tillatt med oppstilling av campingvogner, verken permanent eller midlertidig, med unntak for i byggeperioder.
d. Golfanlegg eller hytter kan ikke inngjerdes.

e. Eventuell utendørs lagring må anordnes på en tiltalende måte og om nødvendig skjermes mot innsikt.
f. Dersom det under anleggsarbeid eller anna virksomhet skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

§2
Byggeområder

2.1 UTNYTTELSESGRAD

Tomt 1-95 og B1-B25.
Frittliggende fritidsbebyggelse er i planen definert som fritidsbygg med tilhørende uthus og garasje/carport.

Tomt 1-18, 20-24, 26-62, BRA= 336 m^2, med maks mønehøyde på 7,5 meter.
Tomt 63–79, 94-95, BRA= 236 m^2, med maks mønehøyde på 7,5 meter.
Tomt 80–85, BRA=231 m^2, med maks mønehøyde på 5,5 meter.
Tomt 86-87, BRA=231 m^2, med maks mønehøyde på 6,0 meter.
Tomt 88-93, BRA=231 m^2, med maks mønehøyde på 7,5 meter.
Tomt B1-B5, B7, B9-B12, B16, B20-B24, BRA = 146m^2. Maks mønehøyde er 6 meter.
Tomt B6, B8, B13-B15, B17-B19 og B25, BRA= 161m^2. Maks mønehøyde er 6,5 meter.
Tomt B15, BRA= 176m^2. Maks mønehøyde er 6,5 meter.

Garasje/carport/uthus skal maks utgjøre 50 m^2 BRA. Maks mønehøyde på garasje er 4,5 meter.

Bygninger skal være i 1 etasje + evt. hems. Hvor tomteforholdene tillater det, kan bygninger tillates oppført i 2. etasjer (”Oppstugu”). 2. etasjes areal skal ikke utgjøre mer enn 40 % av 1. etasjes areal.

Fritidsbygg på tomtene er vist i terrenget med peler. Dette punktet skal ligge innenfor byggets grunnmur. Vist møneretning er veiledende.

H1-H4.
Konsentrert fritidsbebyggelse. Er i planen definert som sammenkjeda fritidsbygg/leilighetsbygg med tilhørende garasje/carport. Område H4 skal bebygges med mindre, frittstående bebyggelse.

Område H1-H3.
BRA =6.715 m^2. Maks mønehøyde er 9,5 meter.

Område H4.
%BRA = 900 m^2. Maks mønehøyde er 5,6 meter.

2.2 BEBYGGELSEN.
Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 25 og 35 ^{o}. Mindre tilbygg kan ha takvinkel på 45 ^{o}.

Materialer og farger skal tilpasses lokal byggeskikk. Det skal nyttes mørke jordfarger utvendig på alle bygg. Taktekket på bygg skal være torv, mørkt tre eller lerk.
De viste omriss av nye bygninger er illustrerende og ikke juridisk bindende.

2.3 BRUKSAREAL UNDER TERRENG.
Bruksareal under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himlingen og planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5m. Bruksareal under terreng medregnes 50 % der avstanden er mellom 0,5m og 1,5m, og 100 % der avstanden er over 1,5 m.

2.4 BYGGEMELDING.
Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om utomhusplan i målestokk 1:500. Denne skal vise planlagt terrengbehandling på tomta, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer material og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

2.5 PARKERING
Til hver tomt/leilighet skal det innenfor regulert byggeområdet opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser, dersom det er inntil 5 sengeplasser. Er det over 5 sengeplasser, skal det opparbeides 1 parkeringsplass for hver fjerde sengeplass. Før det blir gitt brukstillatelse skal adkomst og parkering være opparbeidet.

2.6 STRØM/VANN/AVLØP.
Ny bebyggelse i områdene skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsanlegg. Kabler for all type strømforsyning skal legges i bakken.

2.7 STØY.
Tomtene 1-9 og 22, som blir utsett for vegtrafikkstøy som overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, plassering av bygning, planløysing og lignende, slik at støynivået for uteoppholdsplass utomhus tilfredstiller rundskrivets laveste grensenivå for fritidsboliger. Dette skal dokumenteres ved søknad etter §93 i plan- og bygningslova..

§3
Offentlige trafikkområder

3.1 OMRÅDE FOR OFFENTLIG KJØREVEI
Område TR1 er riksveg 52. Regulert vegbredde (fra midtline) 4,25 meter + 3 meter til grøft/snøopplag.

§4
Spesialområder

4.1 GOLFANLEGG
I områdene er det opparbeidet golfbaner. Der det er nødvendig for å ivareta sikkerheten i forhold til fritidsbebyggelsen, skal det settes opp sikringsnett ved bane.

Forsiktig hogst og/eller tynning kan foretas ved opparbeiding av ferdselsoner. Inngrep knyttet til etablering av kabel- og rørgrøfter skal tilsås/beplantes med stedegen hardfør vegetasjon.
Det er ikke tillatt å føre opp bygninger i området, annet enn bygg knytt til driften av golfanlegget. Området kan ikke nyttes til utendørs lagring og lignende.
Det er ikke tillat med bruk av motorisert kjøretøy med unntak av maskiner for drift og vedlikehold av aktivitetsanleggene (golf og skiløyper).

4.2 FRILUFTSOMRÅDE
Vegetasjonen i området skal i utgangspunktet bevares, men forsiktig hogst og tynning kan foretas med tanke på utsikt og tilgjengelighet. Det kan foretas mindre terrengbearbeidelse på deler av området for å gjøre arealet bedre egnet som oppholds-/lekeområde (løkke, stier, etc.).

4.3 PRIVAT VEG.
Veiene er regulert med bredde 0,5+4+0,5 m, totalt 5,0m - pluss skjæringer/fyllinger på 1,5 meter på hver side.
Veiene er kjørevei for golfanlegget med tilhørende byggeområder. I tillegg skal veiene være adkomst til tilstøtende skogbruksareal, g/bnr 51/3, 22/8, 23/38, 24/2, 24/10 og 15, 29/3, 4 og 5, 29/6, 27/17 og 27/2.
Avkjøringen fra RV52 skal opparbeides med bredde for toveistrafikk i en avstand på minst 60 meter fra riksvegen. Fall i fra riksveien skal være 2% de første 2 meterne. Radius og øvrig dimensjonering skal være iht. krav for kjøretøy VT (vogntog).

4.4 FRISIKTSONER.
S20: Regulert frisiktsone i veikryss skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder og byggverk m.m. som rekker mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

4.5 OMRÅDE FOR MASSEUTTAK/DEPONI
Når virksomheten for området er avsluttet, skal området gis en form og beplantning som tilfredsstiller forutsetninger om tilbakeføring av arealet til område for vegetasjonsvern. På deler av området kan det etableres ny tømmervelteplass etter avtale med Hemsedal kommune.

4.6 KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, TRAFO (S25-S29, S31).
S21-S24
Område for trafokiosk.
S25-S29
Områdene skal sikre plassering av tekniske anlegg for vann og avløp.
S29
I område S29 skal det etableres miljøstasjon som skal betjene området.

4.7 VANNKRAFT (S32)
Eksisterende damfeste for Eikredammen. Det kan kun gjøres tiltak i området som samsvarer med dette.

§5
Fellesområder

5.1 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING.
F1 er felles adkomst og parkering for H1.
F2 og F3 er felles adkomst og parkering for H2.

F4 er felles adkomst og parkering for H3.

§6
Fareområder

6.1 HØGSPENTLINJE.
Dette er eksisterende høgspentlinje gjennom området. Byggegrense langs høgspentlinjen er 7,5 meter fra senter linje til hver side.

For matrikkelenhet:

Kommune:	3324 - GOL	Utskriftsdato/klokkeslett:	08.09.2024 kl. 17:50
Gårdsnummer:	27	Produsert av:	Sigrid Breivik
Bruksnummer:	65	Attestert av:	Gol kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	10.03.2003
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Tilhørende festegrunner

Matrikkelenhet
27 / 65 / 1

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 27 / 65 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	112 972,3 m2	
Beregna areal for 27 / 65 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	82 867,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100265	GRANHEIM ERLING STEINGRIM		HEMSEDALSVEGEN 1397 3550 GOL	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6738218	487007		8 199,8 m2	
2	Teig	Nei	6739253	487738		74 667,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing: Status	Endret dato	Matrikkelføring: Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3324 - 27/65 Omnummerert fra: 3041 - 27/65 Omnummerert til: 3324 - 27/65/1 Omnummerert fra: 3041 - 27/65/1			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3041 - 27/65 Omnummerert fra: 0617 - 27/65 Omnummerert til: 3041 - 27/65/1 Omnummerert fra: 0617 - 27/65/1			
Endre egenskap	11.11.2010			0617ohk	11.11.2010
Annen forretningstype		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver / 0617 - 27/65 / 0			
Opprett ny festegrunn	12.12.2006				
Etablering av feste		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver / 0617 - 27/65 / −30 128,6 Mottaker / 0617 - 27/65/1 / 30 128,6			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.03.2003				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver / 0617 - 27/2 / −117 000 Mottaker / 0617 - 27/65 / 117 000			
Konvertert jordskifteforretning					
Jordskifte		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Mottaker / 0617 - 27/65 / 0			
	114/02				

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing: Status	Endret dato	Matrikkelføring: Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.05.2020	Tinglyst	07.07.2020	0617ohk	18.06.2020
Oppmålingsforretning	19/03798	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver / 3041 - 34/2 / −136 968,5 Mottaker / 3041 - 34/43 / 136 968,5 Berørt / 3041 - 27/65 / 0 Berørt / 3041 - 27/65/1 / 0 Berørt / 3041 - 34/21 / 0 Berørt / 3041 - 47/102 / 0 Berørt / 3041 - 50/2 / 0 Berørt / 3041 - 50/3 / 0 Berørt / 3041 - 1052/1 / 0			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 16 370 304
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32, Nord: 6738214 Øst: 487015
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen idrettsbygning
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	251	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	11.07.1995
Bruksareal totalt:	251	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	10.01.2000
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	59	59	0	0	0	0	0
H01	0	0	192	192	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	27/65

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRANHEIM OLA S.		GRANHEIM FERIESENTER 3550 GOL

Bygningsnr:	16 370 304			Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	44	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6738226	Øst: 487027		Bruksareal totalt:	44	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Annen idrettsbygning			Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	15.10.2008
Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet			Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	44	44	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	27/65

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	250239	GRANHEIM OLA STEINGRIM		HEMSEDALSVEGEN 1399 3550 GOL

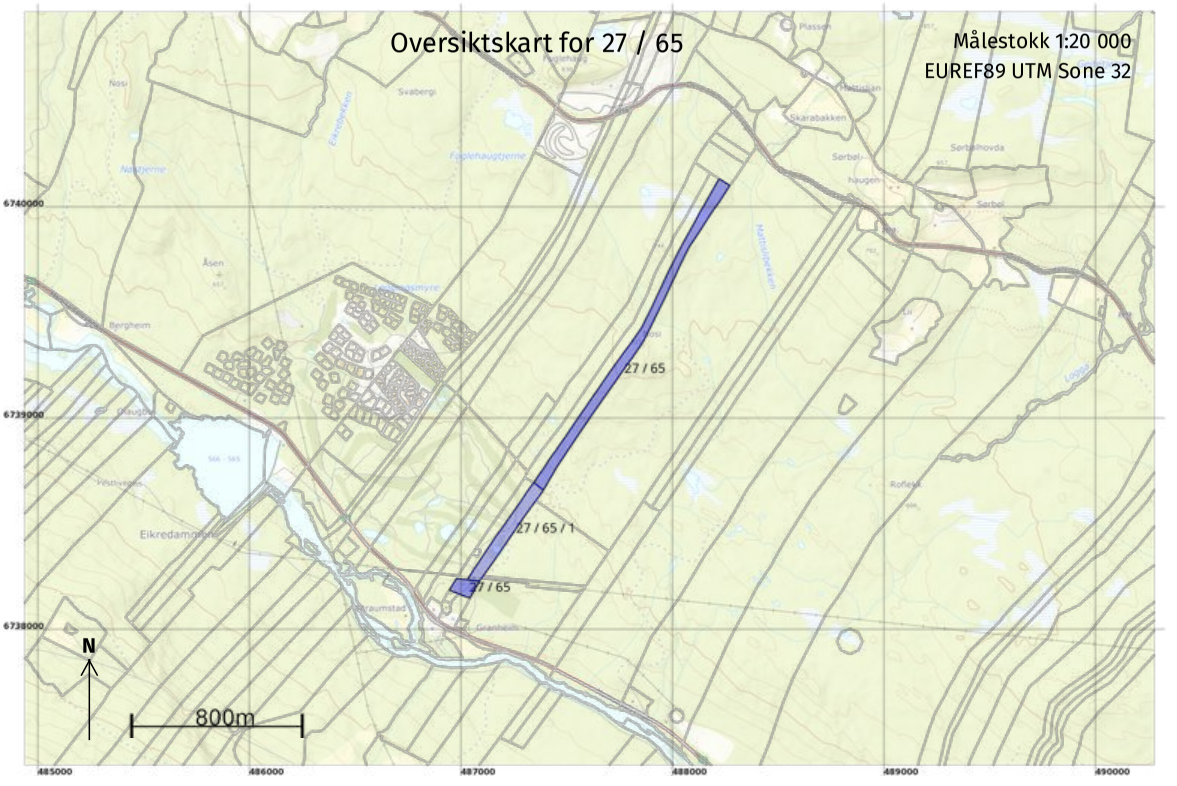
Bygningsnr:	159 720 144			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	50	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6738200	Øst: 487007		Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Annen idrettsbygning			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

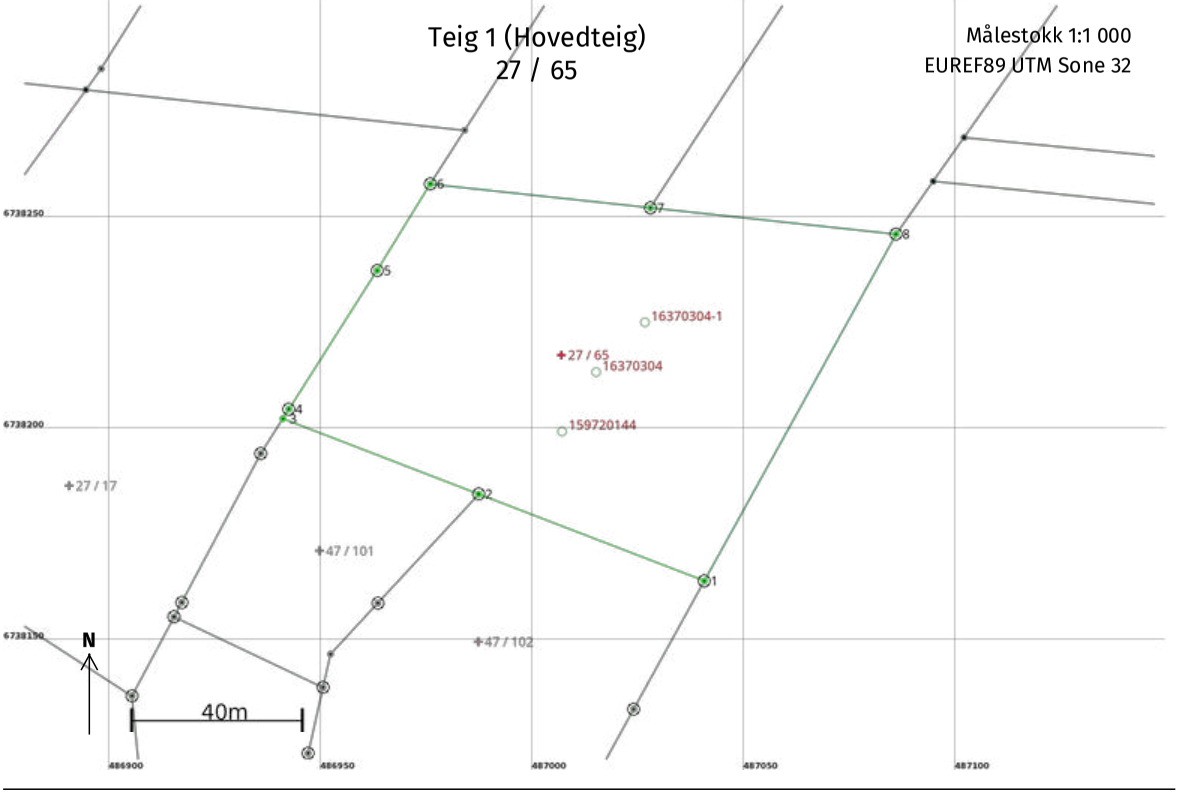
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	50	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	27/65


Oversiktskart for 27 / 65
Målestokk 1:20 000
EUREF89 UTM Sone 32
27 / 65
27 / 65 / 1
27 / 65
N
800m
6740000
6739000
6738000
485000
486000
487000
488000
489000
490000


Teig 1 (Hovedteig)
27 / 65
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
1
2
3
4
5
6
7
8
16370304-1
27 / 65
16370304
159720144
27 / 17
47 / 101
47 / 102
N
40m
6738250
6738200
6738150
486900
486950
487000
487050
487100

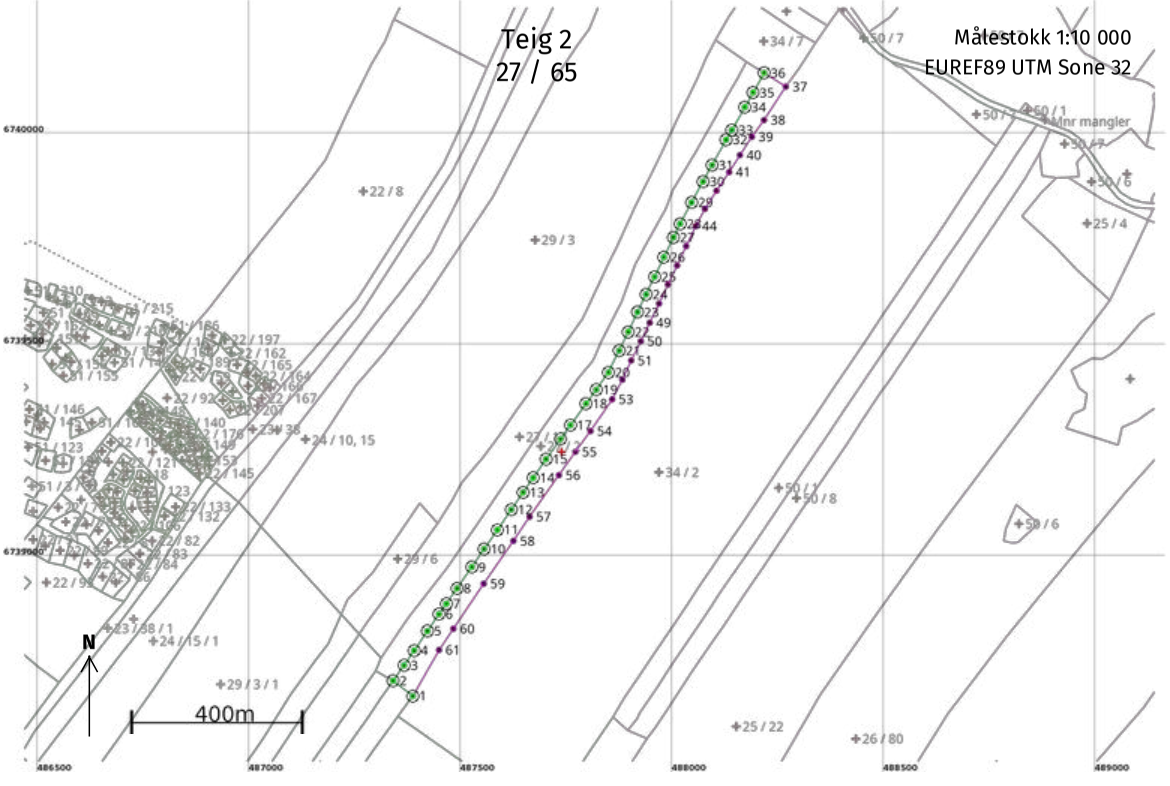
Areal og koordinater

Areal: 8 199,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6738218 **Øst:** 487007

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6738164,63	487040,59	Jordfast stein 57,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
2	6738185,17	486987,33	Jord 49,61	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	6738203,01	486941,04	2,66	Ukjent	10 Terrengmålt	10 21	
4	6738205,26	486942,46	38,86	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
5	6738238,06	486963,30	Jordfast stein 24,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	6738258,51	486975,86	Jord 52,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10 13	
7	6738252,85	487027,81	Jord 58,39	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10 13	
8	6738246,65	487085,87	Jord 93,69	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10 13	



Areal og koordinater

Areal: 74 667,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6739253 **Øst:** 487738

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6738675,94	487387,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			58,58			13	
2	6738711,95	487340,82	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			44,65			13	
3	6738748,64	487366,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			42,47			13	
4	6738783,48	487390,55	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			55,28			13	
5	6738829,30	487421,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			48,78			13	
6	6738869,51	487449,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			29,99			13	
7	6738894,16	487466,18	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			44,61			13	
8	6738930,69	487491,78	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			60,96			13	
9	6738980,89	487526,37	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			51,47			13	
10	6739023,44	487555,33	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			55,23			13	
11	6739068,78	487586,86	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			57,99			13	
12	6739116,62	487619,63	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			49,23			13	
13	6739157,27	487647,40	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			42,01			13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6739191,83	487671,28	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			53,32			13	
15	6739235,75	487701,52	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			59,15			13	
16	6739283,69	487736,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			40,38			13	
17	6739316,61	487759,56	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			62,58			13	
18	6739367,30	487796,25	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			40,61			13	
19	6739400,08	487820,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			50,32			13	
20	6739441,21	487849,21	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			57,36			13	
21	6739492,65	487874,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			49,29			13	
22	6739537,04	487896,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			51,45			13	
23	6739583,65	487917,81	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			46,74			13	
24	6739625,73	487938,15	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			45,97			13	
25	6739667,16	487958,07	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			51,31			13	
26	6739713,51	487980,07	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			52,06			13	
27	6739760,36	488002,77	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			35,79			13	
28	6739792,61	488018,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			57,12			13	
29	6739842,93	488045,32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			56,61			13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6739892,49	488072,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			44,15			13	
31	6739931,19	488093,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			68,48			13	
32	6739991,10	488127,09	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			26,76			13	
33	6740014,23	488140,55	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			62,06			13	
34	6740068,20	488171,18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			39,77			13	
35	6740102,76	488190,85	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			53,37			13	
36	6740149,26	488217,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			60,30				
37	6740116,96	488267,96		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			94,51				
38	6740037,68	488216,51		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			49,01				
39	6739997,93	488187,84		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			51,48				
40	6739954,83	488159,68		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			47,53				
41	6739914,71	488134,19		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			53,16				
42	6739870,65	488104,44		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			51,19				
43	6739827,56	488076,80		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			46,05				
44	6739786,86	488055,26		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			52,43				
45	6739739,57	488032,62		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			50,45				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
46	6739693,85	488011,30		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			49,91				
47	6739648,84	487989,73		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			49,61				
48	6739603,91	487968,69		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			50,54				
49	6739558,46	487946,59		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			48,25				
50	6739515,03	487925,57		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			51,01				
51	6739469,32	487902,93		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			50,09				
52	6739423,87	487881,88		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			52,31				
53	6739377,37	487857,92		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			90,84				
54	6739302,33	487806,72		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			60,53				
55	6739253,39	487771,10		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			67,48				
56	6739198,22	487732,25		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			120,57				
57	6739099,63	487662,85		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			68,48				
58	6739042,71	487624,78		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			123,27				
59	6738941,39	487554,56		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			128,25				
60	6738834,98	487482,97		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			60,49				
61	6738784,79	487449,20		Annen detalj	19 Terrengmålt: Annet	200	
			125,35				

Kommuneplanens arealdel
Bestemmelser og retningslinjer

2011-2023







Gol kommune
Utbyggingsavdelinga
19.09.2011

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR GOL 2011-2023
UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven. Tekst som ikke er rammet inn er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Gol kommune unntatt Gol tettsted, som er omfattet av en egen kommunedelplan.

PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:35.000.

1.0 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

I område for bygninger og anlegg samt LNF-områder hvor det er åpnet for spredt utbygging av boliger og fritidsboliger, kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 nr. a) (oppføring, tilbygging, påbygging), d) (bruksendring), k) (vesentlig terrenginngrep), l) (anleggelse av veg, parkeringsplass) og m) (deling av eiendom) før det foreligger godkjent reguleringsplan.

Utvidelse av eksisterende masseuttak og etablering av nye, kan bare skje etter godkjent reguleringsplan. Direktoratet for mineralforvaltning skal involveres i planarbeidet og godkjenne eventuell driftplan.

Vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner jf. planarkiv for Gol kommune, skal fortsatt gjelde med unntak av utnyttelsesgraden for hytter, hvor bestemmelse nr. 2.1 gjelder for planer vedtatt før 30.10.2001.

Eksisterende reguleringsplaner for områder med fritidsbebyggelse og områder med kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål skal gjelde uforandret i forhold til antall fritidsboliger. Unntatt fra denne bestemmelse er uregulerte byggeområder samt:

- Einarset (K1 og K2)
- Lauvsjø (F4 fortetting, F13 fortetting med 2 tomter)
- Åsli (F5, fortetting med inntil 13 tomter)
- Bualie (F14 fortetting med 2 tomter)
- Sjauset (F8 fortetting med inntil 45 tomter)

1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr 1 og 11-11 nr. 2.

a) Oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (pbl. § 20-3 a og c) samt utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan forutsatt at det skjer i samsvar med utformingskriteriene i pkt. 2.1.

b) Utvidelse og tilbygg på eksisterende bygninger i LNF-områder samt oppføring av et våningshus og en kårbolig på gardsbruk, så lenge det skjer i samsvar med bestemmelsene for boliger pkt. 2.2. og kriteriene i pkt. 3.1.

c) Oppføring av inntil 2 bolighus som ligger samlet innen områdene avsatt til spredt boligbygging, så lenge utbyggingen er i samsvar med bestemmelsene for boliger pkt. 2.2. og kriteriene i pkt. 3.1.

d) Oppføring av en bygning på opptil 200 m² i uregulerte næringsområder.

1.3 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr. 4

Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente tekniske anlegg for vannforsyning og avløp, adkomst og parkering, energi og renovasjon, gang- og sykkelveier samt at turveier og løypetraseer er sikret.

1.4 Byggeforbud langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5.

Byggeforbudet er 100 m for vann og vassdrag i LNF-områder og langs vernede vann og vassdrag. I byggeområder og langs mindre tjern, dammer og bekker i LNF-områder (ikke vernede vassdrag) er byggegrensen 50 m. Byggeforbudet gjelder for alle bygge- og anleggstiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m samt for driftsbygninger, landbruksveger og masseuttak knyttet til landbruk. Langs vann og vassdrag måles byggegrensen fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand.

1.5 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet etter § 11-9 nr. 6.

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

1.6 Vannflater i vann og vassdrag § 11-7 nr. 6.

Det tillates ikke inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelsen av friluftsliv.

Avkjørsler på riks- og fylkesveier

Før godkjenning av planer og fortetting av områder der trafikken kommer ut på fylkesveg og/eller riksveg skal det være vurdert om det er behov for nødvendige tiltak på riks- eller fylkesvegene. Avkjørsler skal være godkjent av vegstyrematkene. For avkjørsler og byggegrenser langs rv. 7, rv. 52 og fv. 51 vises det til "Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II konkretisering på riksvegnettet".

Kryss fra fylkesveg 223 på Steinmoen skal reguleres sammen med regulering av området med kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål på Skaraåsen. Avkjørsel fra fylkesveg 51 og ny tilkomstveg skal reguleres og opparbeides før område I3 (Bergasida) kan tas i bruk.

Bygge- og inngrepsforbud langs jernbane

Det er forbudt, uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler

Kommunestyret har 13.2.2007, sak nr. K 006/07 vedtatt å bruke utbyggingsavtaler som et mulig verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen. For opplysninger om forventninger til innhold, kostnadsfordeling og prosess vises det til saksfremlegget som kan fås fra kommunen. Det er vedtatt en egen mal 1.3.2005, saksnr. K 0014/05, som utgangspunkt for inngåelse av utbyggingsavtaler i hytte- og reiselivsområder.

Energiforsyning.

Tiltakshavere for nye næringsbygninger, utleiebygninger med mer enn 10 enheter og utbyggere av nye boligfelter skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme før det blir gitt byggetillatelse.

I nye boliger og hytter skal det være minst to oppvarmingssystem der minst et skal være basert på biobrensel eller geovarme. Installering av oljekjel i nybygg eller utskifting av gamle oljekjeler med nye er ikke tillatt.

Utforming og plassering av bygninger

Ved utforming og plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til kulturlandskapet. Mønehøyde, takvinkel, form og materialbruk tilpasses nærliggende bygninger. Næringsbygninger kan ha flate tak. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling.

Universell utforming

Prinsippene om universell utforming, jevnfør Stortingsmelding nr. 40 (2002) nedbygging av funksjonshemmende barrierer og Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2009-2013, skal legges til grunn ved detaljplanlegging av byggeområder.

2.0 BYGNINGER OG ANLEGG (§11-7 nr.1)

2.1 FRITIDSBOLIGER (§ 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)

a) Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 2.1. benyttes ved nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.

b) Grad av utnyttelse i det enkelte område fastsettes gjennom regulering og etter en konkret vurdering i forhold til lokalisering, tomtestørrelse og nærliggende bygninger. Utnyttelsesgraden avgrenses oppover til maksimalt 210 m² BRA pr. tomt fordelt på maksimalt 3 bygninger og inklusiv 2 overflateparkeringsplasser a 18 m². Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt.

c) Uthus og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Tillatt BRA for anneks og uthus er 30 m² BRA pr. bygning.

d) Det er krav om 2 biloppstillingsplasser a 18 m² pr. fritidsbolig, disse skal inngå i beregning av utnyttelsesgraden. Frittstående garasjer eller garasje sammen med uthus/anneks tillates ikke.

e) Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 6,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. I visuelt utsatte områder skal maksimal mønehøyde være 5 m. Mønehøyde for anneks/uthus/garasje kan maksimalt være 4,5 m. Inntil 40 % av grunnflaten på hytten kan bygges med tverrloft.

f) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,7 m.

g) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med områdets beliggenhet og eksisterende utbyggingssituasjon. Som hovedregel skal det benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger i fasader.

h) Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.

i) Ingen ny bebyggelse skal lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 20 m.

j) Det er krav om høg standard på hytter ved planlegging (innlagt strøm, vann, vegadkomst og renovasjon) og krav til minimum middels standard (vegadkomst og renovasjon) ved bygging.

k) Gjerder skal ikke stenge for fri ferdsel og være sauesikkert. Inntill 500 m² av en tomt kan inngjerdes (inkl. bygningene).

Retningslinje angående større hytter

Størrelsen på frittliggende hytter med tilhørende bygninger fremkommer i pkt. 2.1. I områder med "skli inn/skli ut" til alpinanlegg kan det tillates større enheter. I disse områdene skal turistformål/utleie prioriteres.

Retningslinje angående anneks

a. *Med anneks er ment bygning med bruksareal (NS3940) inntil 30 m² som fungerer sammen med hytta (hovedbygningen) og er tillatt benyttet til varig opphold. Vilkåret er at hytta (hovedbygget) og annekset utgjør en hytteenhet. Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.*
b. *Med uthus på hytteeiendom er ment bygning som ikke skal benyttes til varig opphold. Bygningen kan maksimalt ha et bruksareal (NS3940) på inntil 30 m². Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.*
c. *Dersom det skal oppføres to eller tre bygninger, er det forutsatt at disse blir plassert i tunform og så nær hverandre at de ikke kan danne selvstendige enheter og senere fradeles.*
d. *Uthus og anneks, eller andre mindre bygninger, skal ha tilnærmet samme takvinkel som hytta (hovedbygningen).*

Retningsline for eldre, ubebygde "einskildparsellar"

Det er tillatt å føre opp en hytte på tomter som er fradelt, tinglyst og overdratt til tredjeperson før 6. mars 1973, og der forholdene ligger til rette for høg eller middel standard. Tomter som ligger i områder som er tildelt tomtekvote i 1975, skal inngå i tildelt kvote og kan bygges på når de inngår i stedfestet reguleringsplan. Bestemmelse 2.1.gjelder i forhold til utforming og størrelse.

Retningslinje for områder med fritidshus

Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterende områder for fritidshus, bør det utføres en områdeanalyse som viser at det tas hensyn til: stier/skiløyper, grøntkorridorer, terrengtilpasning, vann- og avløpsannlegg, kvalitetene i eksisterende bygningsmiljø, utnyttelsesgrad, veg og andre verdier i området.

2.2 BOLIGER (§ 11-9 nr.5)

a) Boliger kan oppføres med maksimalt 15 % BYA, begrenset oppover til 300 m² BRA. Mønehøyde skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnittlig terrengnivå. Ved byggemelding skal det foreligge tverrprofil som viser eksisterende terreng, oppfylt terreng og bygningene. Tillatt BRA for garasje/uthus er 50 m². Mønehøyden skal være maksimum 4,5 m. Terreng ved plassering av bygninger, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Boliger kan ha 2 boenheter, og skal ha 2 parkeringsplasser a 18 m² for hver boenhet.

2.3 KOMBINERT FORMÅL: FRITIDSBEBYGGELSE / FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (§ 11-9 nr.4)

a) I disse områder kan det bygges turistanlegg i form av utleieenheter som frittstående bygninger eller leilighetsbygg og frittliggende hytter.

b) Minimum 30 % av nytt utbyggelsesvolum (tomter for salg og utleieenheter samlet sett) skal avsettes til turistformål og utleie.

c) Innen område avsatt til kombinerte formål ved Guriset (K4) tillates det med etablering av område for camping.

2.4 NÆRINGSVIRKSOMHET (§ 11-9 nr. 5 og 8)

a) I næringsområdene (H1-H9) kan det gjennom reguleringsendring tillates at inntil 50 % av nye enheter avsettes til fritidsbebyggelse for fritt salg.

b) I område H4 skal Gurisetbekken være lagt om i ny trasè i tråd med tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, gitt av Fylkesmannen i brev av 2. november 2004, senest 3 år etter at vegen er lagt om.

c) Områdene I1, I2 og I3 skal reguleres til industri og/eller lager før det tillates bygging. Etablering av detaljhandel eller plasskrevende detaljhandel er ikke tillatt i disse områdene.

d) I forbindelse med reguleringsarbeidet for område I1 og I2 skal det foretas en vurdering av kapasitet og utforming av krysset til rv. 7.

e) På eksisterende, uregulerte næringsområder i kommuneplanen tillates det å sette opp en bygning på opptil 200 m² BRA og mønehøyde på 8 m uten krav om reguleringsplan.

2.5 IDRETTSANLEGG, CAMPINGPLASSER (§ 11-9 nr. 5)

a) I område merket med Luftsportssenter kan det etableres et luftsportsenter med tilhørende bygninger og installasjoner.

b) I hvert av områdene for idrettsanlegg kan det føres opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegget å gjøre. Dette er spredde idrettsanlegg som skytebane, langrennsarena, alpinområde m.m

c) I område for camping (C4) kan det føres opp et servicebygg med størrelse på 200 m² BRA i 1 etasje.

2.6 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-9 nr. 5)

a) Innenfor området avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg ved Tisleiadammen tillates det å bruke arealet i tråd med arealdisponeringsplan for arbeid ved dam Tisleifjorden godkjent av NVE i brev 11. januar 2011.

Salg og tilbakeleie i næringsområder knyttet til bedrifter på Golsfjellet (H1 til H9).

a. *I områder avsatt til næring (eksisterende hotellbedrifter) i kommuneplanen, kan inntil 50 % av nye enheter avsettes til fritidsbebyggelse for fritt salg. Dette skal skje gjennom reguleringsendring/ny regulering. For å sikre at varme senger ikke blir solgt som private hytter, skal alle nye utleiebygg reguleres som turistanlegg, alternativt herberge, hotell og bevertning. Private hytter/fritidsenheter skal reguleres som fritidsbebyggelse, jf. forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Kommunen vil bruke utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser som virkemiddel for å sikre at intensjonen med slik reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.*
b. *Kommunen legger vekt på erfaringer fra bedrifter som driver utleie i dag. For å tilfredsstille krav til erverv/næring, vil kommunen gjøre krav om at utleier forplikter seg til å fristille leiligheter for utleie i en periode på minst 275 dager (75 %) hvert år. Sammen med seksjoneringssaken skal det legges fram tilbakeleieavtale som tinglyses som hefte på seksjonen. Det skal gjøres en fordeling av egen bruk og utleie med likt antall uker både sommer og vinter.*

3.0 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7, nr. 5)

3.1 AREAL FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF (§11-11, nr. 1 og 2)

Spredd boligbebyggelse

a) Eksisterende fritidshus skal utformes etter bestemmelsene i pkt 2.1.
b) Det er ikke tillatt med nye fritidshus eller bruksendring til dette formål.
c) Det kan tillates nye bolighus om de ikke kommer i konflikt med viktige helse-, landbruk-, natur-, vilt, landskap-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminne.
d) For utforming av boliger gjelder utformingskravene i pkt. 2.2.
e) Det kan tillates dette antall boliger (med inntil 2 husvære):

Sone	Boliger
Rotneim	inntil 10
Åsgardane	Inntil 8

f) Det er ikke tillatt med boliger som krever ny avkørsel på rv 7. Ved utvidet bruk skal det være vurdert en sanering av flere avkjøringer/kryss i området.
g) Nye boliger skal planlegges i tilknytning til annen fast bosetting. Vei frem til nye boliger skal holde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg.
h) Nye boliger skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf MD retningslinje T-1442.

Avkjørsler fra riks- og fylkesveger (§11-10 nr.4)
Spredd utbygging må ikke komme i konflikt med vedtatt fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet.

Forholdet til jordloven (jordloven, § 2, 2.ledd)
Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde i områdene avsatt til spredt boligbebyggelse.

Retningslinje for endring og reparasjon av eksisterende boliger i LNF-områder

Eksisterende bygninger kan endres og repareres i samsvar med godkjent byggesak på slike vilkår:

- *Antall boenheter skal ikke endres.*
- *Det kan oppføres garasje.*
- *Tilbygg må ikke være i strid med byggegrenser etter vegloven, jernbaneloven eller vassdragsloven.*
- *Det må foreligge godkjent utslippstillatelse*
- *Bygningene skal ikke være i konflikt med eksisterende rekreasjonsområder, turveger m.m.*

Retningslinje for nye boliger i LNF-områder som ikke er avsatt til spredt boligbygging

Ved søknad om dispensasjon for bygging av boliger i LNF-område, skal det foretas en konkret vurdering med vekt på bestemmelsene i pkt. 3.1.

Retningslinje for eksisterende fritidsboliger i LNF-områder

Ved søknad om dispensasjon for påbygging og renovering av fritidsboliger i LNF-områder, skal det foretas en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m. med vekt på bestemmelsene i pkt. 2.1.

3.2 AREAL FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE I LNF (§11-7 nr.5b og §11-11 nr.2)

I de enkelte områder kan det etter regulering og hensyn til landskaps-, natur-, vilt-, og friluftinteresser, oppføres et antall nye fritidsboliger i henhold til nedenstående liste. Øvrige reguleringsplaner for områder med spredt hyttebebyggelse skal gjelde uforandret i forhold til antall fritidsboliger.

F1 Nøreli	inntil 21 nye fritidsboliger
F2 Skrøyvestølane	inntil 33 nye fritidsboliger
F3 Hjartingstølane	inntil 6 nye fritidsboliger
F6 Svilestølane- Varhovd	inntil 10 nye fritidsboliger
F7 Brautemo	inntil 31 nye fritidsboliger
F10 Smylistølane	inntil 30 nye fritidsboliger

Kriteriene for utforming og plassering av bebyggelsen i pkt. 2.1 gjelder tilsvarende for disse områdene.

Område F10 skal reguleres samlet og tomteantallet på maksimalt 30 nye tomter skal plasseres øst for Nystølbekken.

4.0 HENSYNSSONER (§11-8)

4.1 Fareområde (§11-8 a)

Sikringssone for ras og steinsprang
Før tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l, og m kan settes i verk i disse sonene skal områdene risikovurderes. Nye skogsbilveier og utbedring av eksisterende skal ikke skje uten at det er tatt hensyn til ras. Ovenfor eksisterende boliger kan det bare foretas småflatehogst/gruppehogst innenfor fareområdet.

Sikringssone for flom
Innen fareområde for 200 års flom er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l og m med mindre det blir utført tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

4.2 Sone med særlig angitte hensyn (11-8 c)

I sonen merket "H500 Markagrense" på Golsfjellet og på Skaraåsen skal det tas særlig hensyn til landskap, friluftsliv og bevaring av naturmiljø. For eksisterende regulerte tomter og eksisterende fritidsbebyggelse gjelder utformingsreglene i pkt. 2.1. Sonene skal betraktes som en "Markagrense" og det tillates ikke med ny utbygging utover det som er regulert.

4.3 Båndlagte områder (§11-8 d)

Naturreservatene: Lyseren, Metubba/Brenn og Veikulnatten er båndlagt etter naturvernloven. I disse områdene er det ikke tillatt å føre opp ny eller utvide eksisterende bygninger.

Område ved Falkenhorst Brücke er båndlagt til bevaring i påvente av nærmere regulering til krigsminne. Området reguleres i samråd med Nes kommune innen 4 år fra vedtaksdato av kommuneplanen.

4.4 Krav til felles regulering (§11-8 e)

Det er krav om felles reguleringsplan for de arealer som på plankartet er vist som gjennomføringssoner. Dette er: Einarset øvre del, Einarset nedre del, Kamben nedre del, Snøscooterbane ved Tisleia.

Retningslinje angående ivaretakelse av naturmiljø

I sone for ivaretakelse av Frygisk slørsopp (BN1), og for ivaretakelse av nasjonal verdifull bekkekløft langs Nøreimsbekken (BN2) kan hogst bare foretas etter spesiell godkjenning.

Kommuneplanen sin arealdel for Gol
Føresegner og retningslinjer

2024-2035



Gol kommune

Utbyggingsavdelinga

05.07.2024

Innhald

PLANOMRÅDET ... 3
PLANKARTET ... 3
1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9) ... 3
1.1 Plankrav til område for bygningar og anlegg § 11-9 nr. 1 ... 3
1.2 Unntak frå plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 ... 4
1.3 Rekkefølgjekrav etter § 11-9 nr. 4 ... 4
1.4 Byggegrenser etter § 11-9 nr. 5 ... 5
1.4.1 Byggegrense mot dyrka mark ... 5
1.4.2 Byggegrense langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5 ... 5
1.4.3 Vassflater i vatn og vassdrag § 11-7 nr. 6 ... 5
1.5 Bygningar med støyfølsam bruk og støyande verksemd etter § 11-9 nr. 6 ... 5
1.6 Retningslinje for utbyggingsavtaler ... 6
1.7 Krav til løysingar ... 6
1.7.1 Vassforsyning og avløp (VA) og renovasjon ... 6
1.7.2 Energi- og fjernvarme ... 7
1.7.3 Veg ... 7
1.8 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr. 5) ... 8
1.8.1 Uteopphaldsareal ... 8
1.8.2 Leikeplass ... 8
1.8.3 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5) ... 9
1.8.4 Skilt og reklame ... 9
1.8.5 Solcellepanel ... 9
1.9 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid ... 10
1.10 Jordvern ... 10
1.11 Myr ... 10
1.12 Retningslinje for eldre reguleringsplanar ... 11
2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG ... 11
2.1 FRITIDSBUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1) ... 11
2.2 BUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5) ... 13
2.3 KOMBINERT FORMÅL: ... 13
2.3.1 Kombinert formål for fritidsbusetnad/fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 4) ... 13
2.3.2 Kombinert formål for bustad/næring/offentleg eller privat tenesteyting ... 13
2.4 NÆRINGSVERKSEMD (PBL § 11-9 nr. 5 og 8) ... 13

2.5 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (PBL § 11-9 nr. 5) 14
2.6 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5) 14
2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL § 11-9 nr. 5) 15
2.7.1 Campingplass – FTU-3, FTU-4 og FTU-6 15
2.7.2 Herberge – FTU-5 15
2.8 RÅSTOFFUTVINNING 15
2.9 ANDRE TYPAR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5) 15
3.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-7 nr. 5) 15
3.1 AREAL FOR SPREIDD FRITIDSBUSETNAD I LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 2) 15
3.1.1 Spreidd fritidsbusetnad 15
3.1.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4) 16
3.1.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd) 16
3.2 AREAL FOR SPREIDD BUSTADBYGGING I LNF (PBL § 11-11, nr. 1 og 2) 16
3.2.1 Spreidd bustadbygging 16
3.2.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4) 16
3.2.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd) 16
4.0 OMSYNSSONER (PBL § 11-8) 17
4.1 Fareområde (PBL § 11-8 a) 17
4.1.1 Ras- og skredfare (H310) 17
4.1.2 Flaumfare (H320) 17
4.1.3 Høgspenningsanlegg (H370) 17
4.2 Sikringssoner (PBL § 11-8a) 17
4.2.1 Drikkevatn (H110) 17
4.3 Soner med særskild angitt omsyn (PBL § 11-8 c) 18
4.3.1 H500 Markagrense 18
4.3.2 H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø 18
4.4 Bandlagte område (PBL § 11-8 d) 18
4.5 Krav til felles regulering (PBL § 11-8 e) 18

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR GOL 2023 – 2035

UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Føresegnene er juridisk bindande etter §§ 11-7, 11-8, 11-9 og 11-11 i plan- og bygningslova. Tekst som er i *kursiv* er retningslinjer. Desse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar heile Gol kommune utanom Gol tettstad, som er omfatta av eigen kommunedelplan.

PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:35 000.

1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9)

1.1 Plankrav til område for bygningar og anlegg § 11-9 nr. 1

a) I område for bygningar og anlegg samt LNF-område der det er opna for spreidd utbygging av bustader og fritidsbustader, kan ein ikkje utføre tiltak som nemnd i opplistinga under frå plan- og bygningslova § 20-1 før det føreligg godkjent reguleringsplan:
   - a) (oppføring, tilbygg, påbygg, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg),
   - d) (bruksendring, vesentleg utviding eller vesentleg endring av tidlegare drift som nemnd under bokstav a),
   - g) (oppdeling eller samanføying av brukseiningar i bustader samt anna ombygging som medfører fråvik av bustad),
   - k) (vesentleg terrenginngrep),
   - l) (anlegg av veg, parkeringsplass) og
   - m) (deling av eigedom)

b) Etablering av nye masseuttak og utviding av eksisterande masseuttak kan berre skje etter godkjent reguleringsplan. Drift av masseuttak skal skje etter føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i tillating etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.

c) Vedtekne regulerings- og bebyggelsesplanar skal gjelde før kommuneplan ved motstrid, med unntak av utnyttingsgraden for hytter, der føresegn nr. 2.1 gjeld for planar vedteke før 30.10.2001. For følgande reguleringsplanar gjeld kommuneplanen før reguleringsplan ved motstrid:
   a. Reguleringsplan for Nystølen, planID 1986004
   b. Reguleringsplan for Smøget skytebane, planID 2011007

d) Antal fritidsbustader skal ikkje endrast i eksisterande reguleringsplanar for område med fritidsbusetnad og område for kombinert formål fritidsbusetnad/fritids- og turistformål. Unntatt frå dette føresegn er uregulerte byggeområde samt:
   - Lauvsjø (FB-4 fortetting)

1.2 Unntak frå plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2

a) Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j.
b) I uregulerte byggeområde for bustad og fritidsbustad kan tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a og m og § 20-3 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje blir søkt om meir enn 2 bueiningar. For bustader må utbygginga vere i samsvar med føresegnene for bustader punkt 2.2 og kriteria i punkt 3.2. For fritidsbustader må utbygginga vere i samsvar med føresegnene for fritidsbustader punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1.
c) Oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterande bygningar (§ 20-1 a og c) samt utviding av eksisterande fritidsbusetnad eller busetnad i byggeområde utan reguleringsplan under føresetnad at det skjer i samsvar med utformingskriteria i punkt 2.1 eller 2.2.
d) Utviding og tilbygg på eksisterande bygningar i LNF-område samt oppføring av eit våningshus og eit kårhus på gardsbruk, så lenge det skjer i samsvar med føresegnene for bustader punkt 2.2 og kriteria i punkt 3.2. Det er forbode å bygge på dyrka mark dersom det finst mogleg alternativ plassering.
e) Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg.
f) Oppføring av ein bygning på opptil 200 m² BYA i uregulerte næringsområde.
g) Før behandling av søknadar utan reguleringsplan skal det dokumenterast at tiltaket oppnår følgande:
    - Tilfredsstillande vass- og avløpsløysingar, tilknytt offentleg VA-nett og tilstrekkeleg sløkkevatn.
    - Godkjend tilkomst/avkøyring.
    - Felles tilkomst til nye utbyggingsområde skal vera etablert før bygningar blir teke i bruk.
    - Området er ikkje utsett for flaum eller skred, og ligg ikkje innanfor område for ras- og skredfare (H310) eller flaumfare (H320).
    - At tiltak ikkje får ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg.
    - Tiltaket er ikkje utsett for støy eller anna forureining.
    - Tiltaket kjem ikkje i konflikt med dyrka mark, byggegrense mot dyrka mark, automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne/kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald, viktige friluftsområde.
    - Tomtearealet ikkje har potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det blir søkt om.
    - Tiltaket ikkje ligg innanfor byggegrenser til riks-, fylkesvegar eller jernbane.

1.3 Rekkefølgjekrav etter § 11-9 nr. 4

Ein kan ikkje setje i gang arbeid og tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 før det er sikra godkjente tekniske anlegg for drikkevassforsyning og avløp, tilkomst og parkering, energi og renovasjon, gang- og sykkelvegar samt at turvegar og løypetrasear er sikra.

Før tilknyting kan tillatast til eksisterande anlegg, må det sikrast at avløpsanlegget har kapasitet og driv i tråd med vilkår gitt i utsleppsløyve, og at anlegget blir drivi i tråd med gjeldande forureiningsregelverk.

1.4 Byggegrenser etter § 11-9 nr. 5

1.4.1 Byggegrense mot dyrka mark

Byggegrensa mot dyrka mark skal vere minimum 10 meter. Bygg knytt til landbruksdrift og teknisk infrastruktur som veg og jernbane er unnateke byggegrensa.

1.4.2 Byggegrense langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5

a) Langs vatn og vassdrag i LNF-område og langs verna vatn og vassdrag er byggegrensa 100 meter.
b) I byggeområde og langs mindre tjern, dammar og bekkar i LNF-område (ikkje verna vassdrag) er byggegrensa 50 meter.
c) Byggegrensa gjeld for alle bygge- og anleggstiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m. Teknisk infrastruktur som veg og jernbane er unnateke byggegrense langs vassdrag.
d) Langs vassdrag skal det oppretthaldast og utviklast ei vegetasjonssone på minimum 10 meter.
e) Skjøtsel av vegetasjon og nødvendige driftstiltak langs riks-, fylkesveg og jernbane er tillatt uavhengig av byggegrenser.
f) Langs vatn og vassdrag blir byggegrensa målt frå elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

1.4.3 Vassflater i vatn og vassdrag § 11-7 nr. 6

a) Det er ikkje tillatt med inngrep i vatn og vassdrag som reduserer vatnet sin verdi for naturmangfald og utøving av friluftsliv.
b) Bekkar, bekkedrag, større myrer og vassvegar skal oppretthaldast i sin naturlege form og sikrast med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukka bekkar opnast og reetablerast i ein samanhengande grønstruktur. Det er ikkje tillatt med bekkelukking utanom der det er heilt naudsynt.

1.5 Bygningar med støyfølsam bruk og støyande verksemd etter § 11-9 nr. 6

a) Retningsline for støy i arealplanlegging (T1442), eller dei retningsliner som erstattar denne, skal leggast til grunn ved planlegging og bygging av funksjonar med støyfølsam bruk (mellom anna skular og barnehagar, bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar).
b) Det skal ikkje etablerast ny støyfølsam bruk innanfor raud sone i støyvarselkartet. Det kan opnast for ombygging, gjenreising eller utviding av eksisterande bygningar dersom støyfaglege utgreiingar kan dokumentere korleis eit tilfredsstillande støynivå kan sikrast.
c) Det kan opnast for støyfølsam bruk i gul støysone dersom bygningane har minst ei stille side og tilgang til ein uteplass med eit tilfredsstillande støynivå.

1.6 Retningslinje for utbyggingsavtaler

a) Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler når vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing av slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, til dømes trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder stiar og løyper. Offentlege anlegg omfattar og anlegg og leidningar for vatn, avløp og liknande.

b) Kommunestyret har 13. februar 2007, saksnummer K 006/07 vedteke å bruke utbyggingsavtaler som eit mogleg verktøy i samband med utbyggingsprosjekt i heile kommunen. For opplysningar og forventningar om innhald, kostnadsfordeling og prosess visast det til saksframlegget som ligg på kommunen sine heimesider. Det er vedteke ein eigen mal datert 1. mars 2005, saksnummer K 014/05 som utgangspunkt for inngåing av utbyggingsavtaler i hytte- og reiselivsområde.

1.7 Krav til løysingar

1.7.1 Vassforsyning og avløp (VA) og renovasjon

a) Der det er etablert offentleg vatn- og avløpsleidning skal noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg.

b) Saman med detaljreguleringsplan skal det følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avløp og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvatn skal løysast. VA-rammeplan skal ligge ved planforslaget ved 1. gongs behandling.

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

d) Ved detaljregulering i område der tettbebyggelsen vil overstige 50 PE utanfor Golsfjellet tettbebyggelse, skal det gjennomførast resipientvurdering. Resipientvurderinga skal ligge ved til 1. gongsbehandling.

e) Planar og tiltak som rører ved vassførekomstar med vedtekne miljømål i samsvar med vannforskriften skal greie ut korleis planen/tiltaket påverkar måloppnåinga.

f) I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avløpsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles anlegg for drikkevassforsyning og avløp, jf. PBL § 27-3. Dersom slik tilknyting ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat drikkevassforsyning og avløpsanlegg. Mengd og kvalitet på drikkevatnet, samt resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane. Tett tank er ikkje tillatt. I samband med midlertidige anleggsarbeid, kan det etter søknad bli gitt dispensasjon for utslepp av avløpsvatn til tett tank i inntil to år.

g) Tiltakshavar skal greie ut om det finst drikkevasskjelder i eller nær planområdet. Ved tiltak nær drikkevasskjelde som ikkje har omsynssone (private enkeltvassforsyningar) skal det avklarast om det er behov for avbøtande tiltak eller plangrep for å hindre forureining av drikkevatnet.

h) I detaljreguleringsplan skal det settast av areal for renovasjonsløysingar som oppfyller krava til plassering i Forskrift for avfallsbehandling, Gol.

Retningslinjer for vatn og avløp

Hovudplan for avløp og vassmiljø skal leggast til grunn ved all utbygging.

For vassforsyningssystem som er dimensjonert til minst 10 m³ per døgn, må det søkjast plangodkjenning hos Mattilsynet. Plangodkjenning er også naudsynt dersom vassforsyningssystemet forsyner sårbare abonnentar.

I Auenhauglie viser kommunen til Løggestølen og Glomsrud, som har godkjent utsleppsløyve på 1 950 personekvivalentar (PE). Per mars 2021 har dei to anlegga ein faktisk tilknyting på 1 000 PE. Ved ny utvikling/utbygging/regulering må ein inngå utbyggingsavtale med kommunen før tettbebyggelsen passerer 2 000 PE. Når tettbebyggelsen passerer 2 000 PE skal utsleppet inngå i kommunalt avløpsanlegg, og det skal byggast overføringsleidning til det kommunale avløpsanlegget på Oset. Når kapasiteten er nådd, og det må søkast om nytt utsleppsløyve, skal avløpet overførast til kommunalt avløpsanlegg på Oset.

1.7.2 Energi- og fjernvarme

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

1.7.3 Veg

a) Før godkjenning av planar og fortetting av område der trafikken kjem ut på fylkesveg og/eller riksveg skal det vere vurdert om det er behov for naudsynte tiltak på riks- eller fylkesvegane. Avkøyringar skal vere godkjent av vegstyremaktene.

b) Tilkomst til nye eigedomar ved riks- eller fylkesveg skal leggast til eksisterande avkøyringar. Nye og eksisterande avkøyringar skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmynde i Statens vegvesen si handbok N00 *Veg- og gateutforming*.

c) Ved etablering av nye vegar eller utbetring av eksisterande vegar skal Statens vegvesenet si Handbok N100 *Veg- og gateutforming* leggast til grunn.

d) Langs fylkesveg 51 er byggegrensa 50 meter målt frå senterlinje veg. Langs øvrige fylkesvegar er byggegrensa 15 meter målt frå senterlinje veg.

e) For gang- og sykkelvegar gjeld veglova sine byggegrenseføresegner.

f) I område for fritidsbygg skal Landbruksdepartementet sin normal for landbruksvegar leggast til grunn. Samlevegar skal dimensjonerast for vegklasse 2 og tilkomstvegar for vegklasse 3.

g) I bustadfelt skal Statens vegvesen si Handbok N100 leggast til grunn. Bustadvegar skal dimensjonerast som bustadgate/bustadvegar, iht. Kapittel B.6 i Statens vegvesen si Handbok N100.

Retningslinjer for avkøyringar på riks- og fylkesvegar

For avkøyringar og byggegrenser langs rv. 7, rv. 52 og fv. 51 visast det til «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II konkretisering på riksvegnettet».

Avkøyring frå fylkesveg 51 og ny tilkomstveg skal regulerast og opparbeidast før område I3 (Bergasida) kan takast i bruk.

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

1.8.1 Uteopphaldsareal

a) Minste uteopphaldsareal (MUA) er areal som er eigna for opphald, leik og rekreasjon.
b) MUA kan omfatte kombinasjon av private område og fellesareal for fleire bueiningar. For leilegheiter og småhus skal det vere ein kombinasjon. For utbygging under 300 m² BRA eller med 3 bueiningar eller mindre er det ikkje krav om felles uteareal.
c) Terrassar, balkongar og altanar må ha ei minimum djupne på 2 meter og lengde på 3 meter for å reknast som MUA.
d) Terreng brattare enn 1:3 (med unntak av akebakke) og typiske kant-, og restareal skal ikkje reknast som uteopphaldsareal.
e) Følgjande krav til MUA gjeld:

Type område/bustad	Minimum samla uteareal	Minimum del av uteareal som skal vere felles
Leilegheiter og småhus	50 m² pr. 100 m² BRA bustadformål. Minimum samanhengande areal: 5x7 m	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Einebustad	125 m² pr. bueining	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

Retningsline:
I oppstartsmøte skal det avklarast kva område som skal inngå i berekningsgrunnlaget for MUA. Areal på terrengnivå kan vere opparbeidd terreng eller tak på parkeringskjellar.

1.8.2 Leikeplass

a) Leikearealet skal vere skjerma mot trafikk, forureining og støy, og skal ha gode solforhold. Der det er mogleg skal leikeplassar utformast som del av ein større samanhengande grønstruktur.
b) Ved fortetting av byggjeområde skal eksisterande bueiningar også reknast inn i utrekningsgrunnlaget for leikeareal.
c) Følgjande leikeplassar skal etablerast i samband med planlegging av bustadområde:

Tal på bustader	Type leikeplass	Krav til areal	Tilrådd avstand frå bustader	Kvalitetskrav
Små bustad-område	Sand-leikeplass	50 m² – for kvar nye bustad bereknast 5 m².	50 m	Tilrettelagt for barn i alderen 2-6 år
	Strøk-leikeplass	10 m² pr. bustad	500 m	10 år og oppover
10 – 20	Nær-leikeplass	10 m² pr. bustad	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5-13 år. I stor grad bevare eksister-ande vegetasjon og terreng
Over 150	Nær-leikeplass	1 500 m²	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5 – 13

1.8.3 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

Bustad:

a) Minimumskravet til parkeringsplass for bil er:
   - Hyblar/leilegheiter på inntil 40 m² BRA: 1 parkeringsplassar
   - Einebustad: 2 parkeringsplassar
   - Bustad over 60 m²: 2 parkeringsplassar
   - Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueining
b) For einebustader med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra parkeringsplass for bil.
c) I område avsett til bustad skal det vere sett av 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA.

Næring og tenesteyting:

a) Minimumskravet for parkeringsplass for bil:
   - Hotell og bevertning: 1 per rom
   - Forretning og kontor: 1,5 plassar per 100 m² BRA
   - Lager: 0,5 plassar pr. 100 m² BRA
b) Minimumskrav for sykkelparkering:
   - Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
   - Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
c) Minst 10 % av parkeringsplassane til næring og offentleg formål skal vere utforma og avsett til handikap-parkering

Fritidsbustad:

a) Minimumskravet til parkeringsplass for bil er:
   - Fritidseiningar på inntil 40 m² BRA: 1
   - Fritidseiningar på inntil 60 m² BRA: 1,5
   - Fritidseiningar på over 60 m² BRA: 2

1.8.4 Skilt og reklame

a) Skilt, reklame og liknande skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgjevnadene. Flyttbare innretningar skal minimerast og ikkje vere til hinder for mjuke trafikantar.

Retningslinje
Utval for natur og næring skal godkjenne skilt og reklame som er større enn 2 m² og flagg/vimpelstenger. Storleiken på skilt skal ikkje dominere i høve til bygningen og skal vere tilpassa arkitekturen.

1.8.5 Solcellepanel

a) Installering og endring av solcellepanel er ikkje søknadspliktig dersom det blir montert plant på vegg og/eller tak. Det er ein føresetnad at installeringa eller endringa skjer innanfor ein brukseining eller branncelle.

Installering og endring av solcellepanel er søknadspliktig dersom:

Retningslinjer for fysiske krav til tiltak

Utforming og plassering av bygningar

Ved utforming og plassering av bygningar skal ein i størst mogleg grad ta omsyn til kulturlandskapet. Mønehøgd, takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast nærliggande bygningar. Næringsbygningar kan ha flate tak. Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming, jamfør Stortingsmelding nr. 40 (2002) Nedbygging av funksjonshemmende barrierer og Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2009-2013, skal leggast til grunn ved detaljplanlegging av byggeområde.

1.9 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid

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

1.10 Jordvern

a) Bebyggelse og anlegg skal ikkje kome i konflikt med AR5-klassifisering av fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite.
b) Ved regulering av bebyggelse skal avstand til dyrka mark vere minimum 30 meter.

Retningslinje for matjordplan

Dersom det må byggast på dyrka eller dyrkbar mark skal det lagast matjordplan i samband med reguleringsplan. Matjordplanen skal ligge ved til 1. gongsbehandling.

1.11 Myr

Ved detaljregulering skal myrområde bevarast og nyttast til friområde og/eller LNF-område. Bebyggelse, vegar og annan teknisk infrastruktur skal leggast utanom myrområde og deira kantsoner. Unntaksvis kan det etablerast infrastruktur, under føresetnad at det blir teke omsyn til økologisk tilstand, økosystemtenester og vassystem.

1.12 Retningslinje for eldre reguleringsplanar

Når det er meir enn 10 år sidan ein reguleringsplan vart vedteke skal kommunen vurdere om ein skal vidareføre, oppdatere, endre eller oppheve planen. Oppdaterte nasjonale, regionale og kommunale føringar er førande for beslutninga.

2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1 FRITIDSBUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)

a) Om det ikkje er vedteke eigne føresegner gjennom godkjent reguleringsplan, skal føresegnene i punkt 2.1 nyttast ved nybygg på eksisterande fritidstomter og tilbygg til eksisterande bygningar.
b) På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining om ikkje anna er nemnd i reguleringsplan. I område avsett til fritidsbusetnad, noverande, kan det gjevast løyve til utviding av eksisterande bygningar. Utviding skal ikkje føre til at det vert etablert ny fritidseining.
c) Utnyttingsgraden er maksimalt 210 m² BYA per tomt fordelt på maksimalt 3 bygningar og inklusiv 2 overflateparkeringsplassar på 18 m². Det kan byggast 1 fritidsbustad (med 1 brukseining) per tomt.
d) Uthus og/eller anneks kan tillatast når dette kan tilpassast eksisterande utbyggingssituasjon, terrengtilhøve og ein god estetisk løysing. Tillatt BYA for anneks og uthus er 30 m² BYA per bygning.
e) Det er krav om 2 biloppstillingsplassar på 18 m² per fritidsbustad. Desse skal inngå i utnyttingsgraden. For fritidseiningar på inntil 60 m² er det krav om 1,5 biloppstillingsplassar per fritidseining. For fritidseiningar på inntil 40 m² er det krav om 1 biloppstillingsplass per fritidseining.
f) Mønehøgde for fritidsbustad skal ikkje overstige 6,5 meter rekna frå gjennomsnittleg ferdig planert terrengnivå. I visuelt utsette område skal maksimal mønehøgde vere 5 meter. Mønehøgde for anneks/uthus/garasje kan maksimalt vere 4,5 meter. Inntil 40 % av grunnflata på fritidsbustaden kan byggast med tverrloft.
g) Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan endrast inntil 1,5 meter. Synleg del av grunnmuren skal ikkje overstige 0,7 meter.
h) Nye bygningar skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonisere med området sin plassering og eksisterande utbyggingssituasjon. Som hovudregel skal ein nytte naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
i) Det er ikkje tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.
j) Ein skal ikkje plassere ny bebyggelse nærare turløyper og turkorridorar enn 20 meter.
k) Ved detaljregulering skal myrområde bevarast og nyttast til friområde og/eller LNF-område. Bebyggelse, vegar og annan teknisk infrastruktur skal leggast utanom myrområde og deira kantsoner. Unntaksvis kan det etablerast infrastruktur, under føresetnad at det blir teke omsyn til økologisk tilstand, økosystemtenester og vassystem.
l) Det er krav om høg standard på hytter ved planlegging (innlagt straum, vatn, vegtilkomst og renovasjon) og krav til minimum middels standard (vegtilkomst og renovasjon) ved bygging.
m) Gjerder skal ikkje stenge for fri ferdsle, og skal vere bygd og vedlikehalde på ein slik måte at dei ikkje kan skade eller stenge husdyr inne. Ein kan gjerde inn inntil 500 m² av ein tomt (inkludert bygningane).

n) Rekkverk/svalgang og liknande skal vere bygd og vedlikehalde på ein måte at dei ikkje kan skade eller stenge husdyr inne.
o) Utandørs lyssetting skal skjermast mot horisonten for å unngå lysforureining. Minimum 70 % av lyskjegla skal vende ned.
p) For FB-24 i Bualie kan ein ikkje setje i gang med reguleringsplanarbeid før det er nydyrka ein annan plass.
q) For eigedom gbnr. 37/9 i FB-25 Auenhauglie må aktivitetsområdet flyttast eller ivaretakast i samband med regulering.

Retningslinje for område med fritidsbusetnad

Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterande område for fritidsbusetnad, bør ein utføre områdeanalyse som viser at ein tek omsyn til: stiar/skiløyper, grøntkorridorar, terrengtilpassing, vass- og avløpsanlegg, kvalitetane i eksisterande bygningsmiljø, utnyttingsgrad, veg og andre verdiar i området.

Retningslinje for å nytte fritidsbustad som heilårsbustad

Gol kommune ynskjer å legge til rette for at hytter kan bruksendrast til bustad. Administrasjonen kan behandle søknader om bruksendring frå fritid til bustad som delegert dispensasjon dersom krava i plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylt, og dersom krava nedafor er oppfylt:

a) Hytta skal ha hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatn og krav til enten offentleg VA eller dokumentert kapasitet på privat anlegg.
b) Tilkomstveg skal vera vinterbrøyta.
c) Ligg hytta innanfor bomveg skal nødvendige offentlege instansar (utrykkingsetatar, heimetenester m. fl.) ha gratis tilgang til nøkkel.
d) Søkar må endre bustadadresse i folkeregisteret og melde flytting i samsvar med folkeregisterlova § 6-1.
e) Krav som følgjer teknisk forskrift (TEK17) om brannsikring og radonsperre. Bustandard skal vera tilfredsstillande.
f) Dersom ein er tilkopla kommunalt avløp må det monterast vassmålar.
g) Dispensasjonen er gyldig i fem år.
h) Før dispensasjon blir gitt skal søknaden på uttale til Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Retningslinje for uthus og anneks

a) Anneks er bygning med BYA (NS3940) inntil 30 m² som fungerer saman med hytta (hovudbygningen) og kan nyttast til varig opphald. Vilkåret er at hytta (hovudbygningen) og annekset samla utgjer ein hytteeining. Anneks kan ikkje innehalde kjøkken. Mønehøgda skal vere maksimum 4,5 meter.
b) Uthus på hytteeigedom er bygning som ikkje skal nyttast til varig opphald. Bygningen kan maksimalt ha eit bruksareal (NS3940) på inntil 30 m². Mønehøgda skal vere maksimum 4,5 meter.
c) Dersom ein skal føre opp to eller tre bygningar, er det under føresetnad at desse blir plassert i tunform og så nær kvarandre at dei ikkje kan danne sjølvstendige einingar og seinare delast frå.
d) Uthus og anneks, eller andre mindre bygningar, skal ha tilnærma same takvinkel som hytta (hovudbygningen).

Retningslinje for større hytter

Storleiken for frittliggande hytter med tilhøyrande bygningar kjem fram i punkt 2.1. I område med «skli inn/skli ut» til alpinanlegg kan ein tillate større einingar gjennom reguleringsplan. I desse områda skal turistformål/ utleige prioriterast.

Retningslinje for eldre, ubebygde enkelttomter

Det er tillatt å føre opp ei hytte på tomter som er frådelt, tinglyst og overdrege til tredjeperson før 6. mars 1973, og der tilhøva ligg til rette for høg eller middels standard. Tomter som ligg i område som er tildelt tomtekvote i 1975, skal inngå i inndelt kvote og kan byggast på når dei inngår i stadfesta reguleringsplan. Føresegn 2.1 eller 3.1 gjeld for utforming og storleik, avhengig av kva område dei ligg i.

2.2 BUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Bustader kan oppførast med maksimalt 15 % BYA, avgrensa oppover til 300 m² BRA.
b) Mønehøgd skal ikkje overstige 8 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Ved byggemelding skal det føreligge tverrprofil som viser eksisterande terreng, oppfylt terreng og bygningane.
c) Tillatt BRA for garasje/uthus er 50 m². Mønehøgd skal vere maksimum 4,5 meter.
d) Terreng ved plassering av bygningar, tilkomst og parkering kan endrast inntil 1,5 meter.
e) Bustader kan ha 2 bueiningar, og skal ha 2 parkeringsplassar på 18 m² for kvar bueining.

2.3 KOMBINERT FORMÅL:

2.3.1 Kombinert formål for fritidsbusetnad/fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 4)

a) I kombinerte område på Golsfjellet kan ein bygge turistanlegg i form av utleigeeiningar som frittståande bygningar eller leilegheitsbygg og frittliggande hytter.
b) Minimum 30 % av nytt utbyggingsvolum (tomter for sal og utleigeeiningar samla sett) skal avsetjast til turistformål og utleige.
c) Innanfor område avsett til kombinert formål ved Guriset (KBA-4) er det tillatt med etablering av område for camping.

2.3.2 Kombinert formål for bustad/næring/offentleg eller privat tenesteyting

I områda til dei gamle grendebarnehagane kan det etablerast bustader, næringsverksemd og offentleg eller privat tenesteyting. Handel er ikkje tillatt.

2.4 NÆRINGSVERKSEMD (PBL § 11-9 nr. 5 og 8)

a) I næringsområde (NÆ-1 – NÆ-9) kan ein gjennom reguleringsendring tillate at inntil 70 % av nye einingar blir avsett til fritidsbusetnad for fritt sal.
b) Områda IND-1, IND-2 og IND-3 skal regulerast til industri og/eller lager før ein tillèt bygging.
c) I samband med reguleringsarbeid for område IND-1 og IND-2 skal ein føreta ein vurdering av kapasitet og utforming av krysset til rv. 7.

d) I uregulerte næringsområde er det tillatt å setje opp ein bygning på opptil 200 m² BRA og mønehøgd på 8 meter utan krav til reguleringsplan.

Retningsline for sal og tilbakeleige i næringsområde knytt til bedrifter på Golsfjellet (NÆ1 til NÆ9)

a) I område avsett til næring (eksisterande hotellbedrifter) i kommuneplanen, kan ein avsetje inntil 70 % av nye einingar til fritidsbusetnad for fritt sal. Dette skal skje gjennom reguleringsendring/ny reguleringsplan. For å sikre at varme senger ikkje blir seld som private hytter, skal ein regulere alle nye utleigebygg som turistanlegg, alternativt herberge, hotell og bevertning. Ein skal regulere private hytter/fritidseiningar som fritidsbusetnad, jf. forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Kommunen vil nytte utbyggingsavtaler og rekkefølgjeføresegner som verkemiddel for i sikre at intensjonen med slik reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.

b) Kommunen legg vekt på erfaringar for bedrifter som driv utleige i dag. For å tilfredsstille krav til erverv/næring, vil kommunen gjere krav om at utleigar forpliktar seg til å fristille leilegheiter for utleige i ein periode på minst 275 dagar (75 %) kvart år. Saman med seksjoneringssaka skal ein legge fram tilbakeleigeavtale som blir tinglyst som hefte på seksjonen. Ein skal gjere ei fordeling av eigen bruk og utleige med likt antal veker både

2.5 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Området er avsett til offentleg eller privat tenesteyting.

2.6 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Det er krav til utarbeiding av reguleringsplan for område IDR-1, IDR-2 og Luftsportsenter.
b) Jordlova §§ 9 og 12 er gjeldande for alle område avsett til idrettsformål.
c) I område IDR-1 Samanbinding av skiheissystem på Golsfjellet skal ein ta omsyn til myr i planleggingа. Heisbuer skal ikkje plasserast på myr. I samanbindinga er det ikkje tillatt med kafé, varmebu eller liknande.
d) I område IDR-2 Fuglehaugen kan ein etablere motorsportsenter og skytebane. Gjennom reguleringsplan skal køyretider og skytetider regulerast. Myr skal omsyntakast i planlegging.
e) I område merka med Luftsportsenter kan ein etablere eit luftsportsenter med tilhøyrande bygningar og installasjonar.

Retningslinje for idrettsanlegg

I kvart av områda for idrettsanlegg kan ein føre opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegget å gjere. Dette er spreidde idrettsanlegg som skytebane, langrennsarena, alpinområde med meir. Det er eit krav at punkt 1.2 bokstav g kan oppfyllast.

2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL § 11-9 nr. 5)

2.7.1 Campingplass – FTU-3, FTU-4 og FTU-6

a) Innanfor formålet kan det etablerast campingplass og utleigehytter.
b) Avstand mellom einingar/campingvogner/telt skal vera minimum 4 meter. Tilbygg til campingvogn kan ikkje overstige vognas storleik, maksimal grunnflate er 15 m². Fundament er ikkje tillate. Platting og terrasse skal leggast på terrengnivå.
c) I område FTU-3 er jordlova gjeldande. Dyrka mark skal tilbakeførast dersom campingdrifta blir lagt ned.
d) I område FTU-4 kan det førast opp eit servicebygg med storleik på 200 m² BRA i 1 etasje.

2.7.2 Herberge – FTU-5

Innanfor formålet kan det etablerast overnattingsbedrift.

2.8 RÅSTOFFUTVINNING

a) Områda er avsett til råstoffutvinning.

Retningslinje for RU-5 Fjerdingsbekkhaugen

Ein må ta omsyn til skiløypene på Solseter i detaljplanlegging.

2.9 ANDRE TYPAR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Innanfor område BBA-1 ved Tisleidammen er det tillatt å bruke arealet i tråd med arealdisponeringsplan for arbeid ved dam Tisleifjorden godkjent av NVE i brev 11. januar 2011.

3.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-7 nr. 5)

Retningslinje for tiltak på eksisterande fritidsbustader i LNF-område

Ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterande fritidsbustader i LNF-område skal ein føreta ein konkret vurdering av storleik, utforming med meir med vekt på føresegnene i punkt 2.1.

Retningslinje for nye og eksisterande bustader i LNF-område

Ved søknad om dispensasjon for oppføring av nye bustader eller tiltak på eksisterande bustader i LNF-område, skal det gjerast ein konkret vurdering av storleik, utforming med meir med vekt på føresegnene i punkt 2.2.

3.1 AREAL FOR SPREIDD FRITIDSBUSETNAD I LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 2)

3.1.1 Spreidd fritidsbusetnad

a) Det kan tillatast nye fritidsbustader i dei oppramsa områda under om dei ikkje kjem i konflikt med viktige helse-, landbruks-, natur-, vilt, landskaps-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminne. I øvrige område med spreidd fritidsbusetnad skal antal fritidseiningar gjelde uforandra.
   1. LSF-1 Nøreli inntil 21 nye fritidsbustader

2. LSF-2 Skrøyvestølane inntil 36 nye fritidsbustader
3. Svilestølane – Varhovd inntil 10 nye fritidsbustader
4. LSF-10 Smylistølane inntil 30 nye fritidsbustader

b) Punkt 2.1 gjeld for utforming og plassering av bebyggelsen i desse områda med unntak av mønehøgde. Mønehøgde for fritidsbustad i LNF-område skal ikkje overstige 5,5 meter rekna frå gjennomsnittleg ferdig planert terrengnivå.
c) Område LSF-10 skal regulerast samla og tomteantalet på maksimalt 30 nye tomter skal plasserast aust for Nystølbekken.
d) På eigedomane gbnr. 17/258 og gbnr. 17/269 ved Maristølen, kan det byggast ein hytteeining på kvar eigedom i tråd med punkt 2.1 og 3.1b utan reguleringsplan.
e) Omsyn til landskaps-, natur-, vilt- og friluftsinteresser gjeld også ved rehabilitering/utviding av eksisterande fritidsbustader.

3.1.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4)

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteke fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnett.

3.1.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd)

Jordlova skal gjelde i områda avsett til spreidd fritidsbusetnad.

3.2 AREAL FOR SPREIDD BUSTADBYGGING I LNF (PBL § 11-11, nr. 1 og 2)

3.2.1 Spreidd bustadbygging

a) Det kan tillatast nye bustadhus om dei ikkje kjem i konflikt med viktige helse-, landbruks-, natur-, vilt, landskaps-, frilufts- og kultuturlandskapsinteresser og kulturminne.
b) For utforming av bustader gjeld utformingskrava i punkt 2.2.
c) Det kan tillatast dette antal bustader (med inntil 2 husvære):

Sone	Bustader
Åsgardane, LSB-1	inntil 8
Rotneim, LSB-2	inntil 9

d) Nye bustader skal planleggast i tilknyting til annan fast busetjing. Veg fram til nye bustader skal halde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg.
e) Nye bustader skal ha tilfredsstillande støytilhøve, jf. MD retningslinje T-1442.
f) Eksisterande fritidsbygningar i område for spreidd bustadbygging skal utformast etter føresegnene i punkt 2.1.

3.2.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4)

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteke fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnett.

3.2.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd)

Jordlova skal gjelde i områda avsett til spreidd bustadbygging.

4.0 OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

4.1 Fareområde (PBL § 11-8 a)

4.1.1 Ras- og skredfare (H310)

a) For nye bygge- og anleggsområde med fare for steinsprang og/eller skred i lause masser, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med geoteknisk eller skredfagleg kompetanse. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-3 skal varetakast. Nye skogsbilvegar og utbetring av eksisterande skal ikkje skje utan at ein tek omsyn til ras. Ovanfor eksisterande bustader kan ein berre føreta småflatehogst/gruppehogst innanfor fareområdet.
b) Til faresone H310_1, er det vist til NVE sine faresonekart for skred med 1000 års intervall. Tryggleiken må varetakast i samsvar med denne.
c) Til omsynssone H310_2 blir det vist til NVE sine aktsemdskart. Faren innafor desse områda må greiast ut i samband med nye reguleringsplanar eller ved nye tiltak.
d) Til omsynssone H310_3, ras- og skredfare blir det vist til rapport 7/2018 frå NVE. Nye skogsbilvegar og utviding av eksisterande samt flatehogst/snauhogst skal ikkje skje før faren for skred/ras/steinsprang er utgreidd og teke omsyn til.

4.1.2 Flaumfare (H320)

a) For nye bygge- og anleggsområde med fare for flaum, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med hydrologisk og vassdragshydraulisk kompetanse. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 skal varetakast.
b) Innanfor faresone H320_1 blir det vist til *Flomsonekart Delprosjekt Gol, desember 2006.* Faresona viser flaumsone ved 200-årsflaum. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 blir vareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen.
c) Omsynssone H320_2 viser potensiell flaumfare ved 200-årsflaum. Innanfor omsynssona må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før vedtak av reguleringsplan eller løyve til nye tiltak. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 skal varetakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen. Vurdering og dokumentasjon skal utførast i tråd med NVE sine retningslinjer.

4.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

a) Bygningar som blir etablerte innanfor omsynssona, må sikre forskriftsmessig avstand til kraftleidningen.

4.2 Sikringssoner (PBL § 11-8a)

4.2.1 Drikkevatn (H110)

a) All verksemd i sikringssonene for vassverka skal ta omsyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for drikkevatn. Det er ikkje tillatt med tiltak som kan forureine drikkevasskjelder og tilhøyrande nedslagsfelt. Dei siste oppdaterte klausuleringane med føresegner for drikkevasskjelda er gjeldande.
b) Ein må avklare med kommunen før ein utfører anleggsverksemd eller gjer tiltak innanfor sona. Ein kan ikkje gjere større tiltak før det ligg føre godkjenning frå vassverkseigar og kommunen.

c) Når eit nedslagsfelt utgår som drikkevasskjelde og/eller reservevasskjelde, inngår ikkje lenger nedslagsfeltet i omsynssona, og føresegna fell frå.

4.3 Soner med særskild angitt omsyn (PBL § 11-8 c)

4.3.1 H500 Markagrense

I sona merka med «H500 Markagrense» på Golsfjellet og på Skaraåsen skal ein ta særskild omsyn til landskap, friluftsliv og bevaring av naturmiljø. For eksisterande regulerte tomter og eksisterande fritidsbusetnad gjeld utformingspunkta i punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1. Ein skal betrakte sonene som ein «markagrense» og ein tillèt ikkje utbygging utover det som er regulert.

4.3.2 H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø

I sona merka med «H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø» på skal ein ta særskild omsyn til landskap og bevaring av naturmiljø. For eksisterande regulerte tomter og eksisterande fritidsbusetnad gjeld utformingspunkta i punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1.

Retningslinje for ivaretaking av naturmiljø
I sone for ivaretaking av frygisk slørsopp (BN1), og for ivaretaking av nasjonalt verdifull bekkekløft langs Nøreimsbekken (BN2) kan hogst berre føretakast etter særskild godkjenning.

4.4 Bandlagte område (PBL § 11-8 d)

Naturreservata Lyseren, Metubba/Brenn, Veikulnatten og Flatdalsåsen er bandlagt etter naturvernlova. I desse områda er det ikkje tillatt å føre opp eller utvide eksisterande bygningar.

Område ved Falkenhorst Brücke er bandlagt til bevaring i påvente av nærare regulering til krigsminne. Området blir regulert i samråd med Nesbyen kommune innan 4 år frå vedtaksdato av kommuneplanen.

4.5 Krav til felles regulering (PBL § 11-8 e)

Det er krav om felles reguleringsplan for dei areala på plankartet som er vist som gjennomføringssonar. Dette er:

- FB-16 Rekkjesetkyrkja
- FB-25 Auenhauglie

KJØPEKONTRAKT UBEBYGD TOMT

Selger

Anders Majormoen

Beiaveien 26

3540 Nesbyen

Kjøper

Skreddarstølen as org(925 114 154)
Beiaveien 26
3540 Nesbyen

Mellom selger og kjøper er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1. Kjøpesum, betaling
Selgeren selger herved til kjøperen sin eiendom:
Eiertomt på Lyseren (Lyserhøgda)
Eiendommens identitet er gnr 58 og bnr 648 i kommune 3040 Nesbyen.
Beregnet areal er ca. 1210 m2 i følge Kartverket.

Hjemmelsinnehaver til eiendommen er: Anders Majormoen

Kjøpesummen utgjør **kr -** (–850000,-)

Kjøpesummen avgjøres ved at kjøper betaler hele kjøpesummen til selger sin bankkonto så snart dette lar seg gjøre, jf. kontraktens §§ 2 og 3.Når hytten er solgt.

§ 2. Omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale dokumentavgift på skjøtet og tinglysingsgebyr på skjøtet. Disse omkostningene betales av selger selv til de aktuelle parter (Statens Kartverk).

Omkostningene til staten utgjør for tiden:	
Dokumentavgift – 2,5 % av kjøpesummen	kr 21250
Tinglysingsgebyr, skjøte	kr 475
Til sammen	kr 21725

Selger vil sende skjøtet til tinglysing når kjøpesummen er betalt.

Evt. pantedokument, med dertilhørende offentlige avgifter/gebyrer, som kjøper ønsker å tinglyse, må denne selv sørge for. Selger tar forbehold om endringer i offentlige

avgifter/gebyrer. Se for øvrig § 12 vedrørende evt. omkostninger som skal betales av kjøper i tillegg til forannevnt.

§ 3. Oppgjør
Kjøpesummen innbetales til selgers bankkontonr 2351.21.07982 i Skue Sparebank.
Tilknytning til Lyserveien er tillegg på 10000 kr som betales av kjøper .
Tilknytning til Lyserhøgda renseanlegg 75000 kr
Tilknytning strøm 50000 kr

Kjøper må selv sørge for at kjøpesummen er innkommet på selgers bankkonto innen 10.02.2024.

Kjøper betaler selv sine omkostninger.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til selgeren i rett tid, svarer kjøperen lovens forsinkelsesrente. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1.

§ 4. Tinglysing/ sikkerhet
Tinglysing av skjøte på eiendommen skal foretas av selger. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres selger i undertegnet og tinglysingsklar stand.
Selger skal uoppfordret besørge tinglysing av skjøte på eiendommen så snart som mulig etter at kjøperen har innbetalt kjøpesum og omkostninger, jfr §§ 1, 2 og 3, og senest innen 10.02.2024.
Frem til skjøtet er tinglyst, så skal kjøper ha sikkerhet for sine innbetalinger og rettigheter etter kontrakten i den innbetalte sum, jfr § 3.

§ 5. Heftelser
Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken, og har gjort seg kjent med innholdet i denne, herunder eventuelle anmerkninger av betydning.
Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser dersom kjøperen i ht. denne kontrakt ikke skal overta noen av selgers pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgerens regning.
Selgeren garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboken viser. Selgeren forplikter seg umiddelbart å underrette kjøperen dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted.
Videre garanterer selgeren at alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtagelsen (jf. § 8), og som ikke skal betales av kjøperen i henhold til nærværende kontrakt, er/vil bli betalt. Selgeren garanterer videre at det ikke er kommet pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført eller latente refusjonskrav.

§ 6. Selgers opplysningsplikt
Eiendommen har mangel dersom kjøperen ikke får opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysning ikke ble gitt.

Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selgeren har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirket på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte.
Selgeren erklærer dog at han ikke er kjent med at det eksisterer noen slik mangel ved eiendommen i dag. Fortielse av slik kjennskap kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.
Selgeren er ikke kjent med muntlige eller skriftlige private eller offentlige avtaler som berører eiendommen utover det som er forelagt kjøperen.

§ 7. Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.
Kjøper har hatt anledning til å foreta alle de undersøkelser med hensyn til eiendommens beskaffenhet og tilstand som han har funnet nødvendig. Har kjøperen før avtalen ble inngått, undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å foreta en undersøkelse, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.
Kjøper er gjort kjent med de gjeldende reguleringsbestemmelser og anmodes om selv å ta kontakt med kommunen dersom noe er uklart.

§ 8. Overtagelse
Eiendommen overtas av kjøperen senest 10.02.2024. med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.
Eiendommen skal regnes som overtatt av kjøper fra det tidspunkt skjøtet er tinglyst. Selger er forpliktet til uoppfordret å informere kjøper om status i så henseende, slik at kjøper er i stand til å ivareta sine interesser i tilknytning til eiendommen. Dersom skjøtet ikke er tinglyst innen 10.02.2024, så skal dette regnes som en forsinket levering fra selgers side med mindre tidsoverskridelsen skyldes en hindring utenfor selgers kontroll.

§ 9. Mislighold, reklamasjon
Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avh.l. §§ 4-19 og 5-7.

§ 10. Hevingsklausul
Dersom noe beløp ikke er betalt innen 1 måned etter det tidspunkt som er bestemt i denne kontrakt, foreligger vesentlig mislighold som gir selger rett til å heve kontrakten. I så fall har selger rett til å selge eiendommen for kjøperens regning og risiko, og ta dekning av midler som kjøper måtte ha innbetalt for utlegg som selger måtte bære eller vil bli påført.

§ 11. Bilag / diverse opplysninger
Kjøperen har fått seg forelagt og gjort seg kjent med følgende dokumenter:

Utskrift av kart fra hallingkart.no

Kredittinstitusjon frafaller pant i eiendommen som følge av at kjøpesummen betales direkte inn til selgers 2351.21.07982

Kjøper har på forespørsel ikke ansett det som nødvendig med utskrift av grunnbok for eiendommen.

§ 12. Særskilte bestemmelser
Selger har tidligere betalt for tilknytningsavgift for elektrisitet og avløp frem til tomtegrense.

Det er ikke avtalt andre særskilte bestemmelser foruten hva som for øvrig fremgår i denne avtale.

§ 13. Underskrifter
Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 – to – likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar.

Kjøper		Selger	
Dato:	21.01.25	Dato:	21/1-25
Sted:	HESBYEH	Sted:	Nesbyen
Skreddarstølen a/s /Fjukle Holding AS		Anders Majormoen	
Beiaveien 26		Beiaveien 26	
3540 Nesbyen		3540 Nesbyen	

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

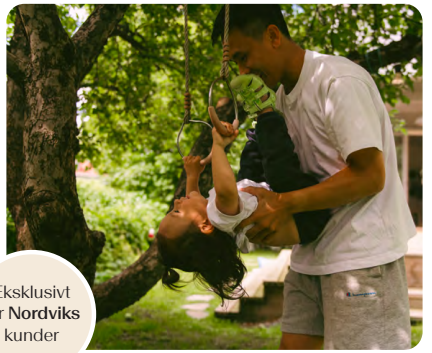
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hytte- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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 tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 8-0075/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Heimsilgrenda 5 3560 HEMSEDAL

Betegnelse: Gnr 27, bnr 65 (ideell andel 1/1) , fnr 2, fnr 2 i Hemsedal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no