



FELEHOVET SØR

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tabell og Prislister  
Regulerings bestemmelser  
Plankart  
Kommunedelplan  
Kommuneplan kart  
kommunale avgifter  
Løsøre og tilbehør  
Bud og budgivning



TABELL OG  
PRISLISTE



## Tomtepriser

Priskategori	Deildnuten	Fela
2.000.000	054, 056	
1.600.000	040, 050, 051	824, 826
1.300.000	038, 052, 053	822, 864, 865
1.000.000	035, 037, 088, 089	806, 867
850.000	001, 090, 091	820, 868, 870
700.000	002	871, 872



REGULERINGS  
BESTEMMELSER

**REGULERINGSBESTEMMELSER, PLANID 2018004**

Plankartets dato: 12.05.2022 Bestemmelsenens dato: 12.05.2022

Sist revidert: 16.11.2022 Sist revidert: 16.11.2022

**§ 1**  
**GENERELT**

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

**Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5, ledd nr. 1)**

- Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR14
- Fritidsbebyggelse, frittliggende, BFF1 – BFF112
- Skiløypetrasè, BST1 - BST7
- Renovasjonsanlegg, avfallsbu, f\_BRE1
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BAS1
- Uteoppholdsareal, BUT1 – BUT9

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5, ledd nr. 2)**

- Kjørveei, SKV1-SKV8, SKV8b, SKV9-SKV22
- Gangvei/gangareal/gågate, SGG1
- Annen veigrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser, SPP1 – SPP3, f\_SPP4, SPP5

**Grønnstruktur (Pbl. § 12-5, ledd nr. 3)**

- Turvei, GT1 – GT7, GT10, GT12
- Badeplass/-område, GB1

**Landbruk, natur og friluftsområde, samt reindrift (Pbl. § 12-5, ledd nr. 5)**

- Friluftsmål, LF1 – LF123

**Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl. § 12-5, ledd nr. 6)**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-VFV32
- Badeplass, VB1

**Hensynssoner (Pbl. § 12-6)**

- Fareområder:
  - Ras- og skredfare, H310\_1 – H310\_4
  - Flomfare, H320\_1 – H320\_2
  - Høyspenningsanlegg, H370\_1 – H370\_7
  
- Sone med angitte særskilte hensyn:
  - Bevaring naturmiljø, Slåttemyr, H560\_1 – H560\_6

**§ 2**

**FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Bebyggelsen skal tilknyttes kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.
- 2.02 Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler. Nettstasjoner, kloakkpumpestasjoner og trykkøkingsstasjoner (stasjoner) tillates oppført innenfor planområdet etter godkjenning fra kommunen. Stasjoner inngår ikke i beregning av tillatt utnyttelsesgrad. Det er 5 meter byggegrense til frittstående stasjon.
- 2.03 Tekniske anlegg for vann og kloakk skal så langt det er mulig legges inntil hverandre i eller på siden av vei, løyper, turveier, stier, eller der de i landskapet etter avsluttet anlegg medfører minst mulig inngrep i terrenget.
- 2.04 Det er ikke lov å sette opp gate-/veilys innenfor planområdet.
- 2.05 All hogst innenfor planområdet skal ta hensyn til bruken av arealet som hytteområde.
- 2.06 Dersom det under arbeider i marka avdekkes kulturminner, gjenstander eller andre tegn fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Vestfold og Telemark Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.
- 2.07 Byggegrenser på plankartet gjelder ikke fremføring av vei, parkering og VA-nett på tomta.
- 2.08 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, tiltak, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres.
- 2.09 Krav til bygge og anleggsstøy i kap. 6.1 i T1442/21 skal legges til grunn ved utbygging av hovedanlegg for vei, vann og avløp.

**§ 3**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**Fellesbestemmelser (Pbl. §12-7, nr. 2)**

- 3.01 Alle bygg og tilbygg til eksisterende, egnet for opphold av mennesker, skal tilkoples kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.

- 3.02 Flatsprenging av tomter bør unngås. Kun areal som er nødvendig for å føre opp byggverk og anlegge adkomst, parkering og uteoppholdsareal kan sprenges ved behov. Adkomst, parkering, byggegrøp og uteareal skal lokaliseres og utformes slik at det blir minst mulig skjemmende terrenginngrep. Mest mulig areal på tomta bør fremstå som urørt naturtomt, dvs. med eksisterende vegetasjon, steiner og fjell.
- 3.03 Alle bygninger skal ha fasade med plank/panel, laft eller stein og tak med en mørk og matt farge. Treverk kan være ubehandla eller skal påføres jordfarger. Hvite hjørnekasser, hvite vindskeibord og breie hvite vindusinnramminger er ikke tillatt. Solcelleanlegg er tillatt på tak og vegger.
- 3.04 I kryss der det er 10 eller flere tomter på sekundærvegen skal det være minimum 4 x 40 meter frisikt.
- 3.05 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på tomt før eksisterende flaggstang på eiendommen det søkes tiltak på er fjernet. Utebelysning skal begrenses til nødvendig belysning av inngangspartier og ha dempet varmhvit belysning med maks 710 Lumen og maks 2700 Kelvin.

**Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR14**

- 3.06 Senest samtidig med søknad om tillatelse tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plassering av veier og tomter og hvor det plasseres store og små hytter. Situasjonsplanen skal dokumentere at planens bestemmelser er fulgt og godkjennes av kommunen.
- 3.07 I tabellen nedenfor er det angitt et miste og største antall hytter det er tillatt å bygge pr. BFR-område. For hver tomt som bebygges med stor hytte reduseres antallet tomter til små hytter med to tomter, og motsatt.

<b>Byggeområde (BFR)</b>	<b>Minimum/maksimum antall tomter (fritidsboliger)</b>	<b>Maksimalt bebygd areal pr. tomt, ekskl. parkering på terreng / maksimal mønehøyde Stor – Liten hytte</b>	<b>Andre krav</b>
BFR1	7/17	250/7,5 – 100/6,5	
BFR2	4/10	250/7,5 – 100/6,5	
BFR3	6/13	180/5,7 - 80/5,7	
BFR4	5/12	180/5,7 - 80/5,7	
BFR5	8/16	180/5,7 - 80/5,7	
BFR6	4/8	180/6,5 - 80/5,7	
BFR7	5/10	180/5,7 - 80/5,7	
BFR8	2/5	180/6,5 - 80/5,7	
BFR9	3/7	180/5,7 - 80/5,7	
BFR10	8/18	180/6,5 - 80/5,7	Situasjonsplan skal vise sti gjennom området fra SKV14 til BUT 8
BFR11	2/4	180/5,7 - 80/5,7	
BFR12	5/12	180/6,5 - 80/6,5	Situasjonsplan skal vise sti gjennom området fra SKV16 til BST4 og SKV14
BFR13	4/9	180/6,5 - 80/6,5	
BFR14	6/16	180/5,7 - 80/5,7	



På tomter med maksimalt bebygd areal  $BYA=180$  eller  $250m^2$ , eksklusiv parkering på terreng, kan fritidsbolig ha henholdsvis maksimalt bebygd areal  $BYA=130$  eller  $180m^2$  og inntil 3 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg  $BYA = 40 m^2$ .

På tomter med maksimalt bebygd areal,  $BYA = 80$  eller  $100 m^2$  eksklusiv parkering på terreng, kan det være inntil 1 sekundærbygning med maksimalt bebygd areal,  $BYA = 20 m^2$ .

Sekundærbygg kan ha maksimal mønehøyde 4,7 meter.

### **Fritidsbebyggelse, frittliggende, BFF1 – BFF112**

3.08 Maksimalt tillatt bebygd areal og mønehøyde i område BFF1 til BFF112 fremgår av plankart og bestemmelser ved at det bak tomtenummeret på plankartet er to bokstaver som henviser bestemmelser om utnyttelsesgrad og mønehøyde nedenfor iht. 3.09 og 3.12. Første bokstav (stor) angir maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt eksklusiv parkering på terreng, maksimal størrelse på fritidsbolig, antall sekundærbygg og maksimal størrelse pr. sekundærbygg. Andre bokstav (liten) angir maksimal byggehøyde. (Eksempel 299Cb) På noen tomter er andre bokstav byttet ut med stjerne tegn \*. Disse tomtene har mønehøyde angitt i meter over havet, og to tomter (311 og 312) har og maksimal høyde på overkant gulv første etasje (OK gulv H01), i henhold til tabellen nedenfor i punkt 3.12.

3.09 Utnyttelsesgrad:

A – maksimalt bebygd areal  $BYA=80 m^2$  eksklusiv parkering på terreng, inklusive 1 sekundærbygning med maksimalt bebygd areal  $BYA=30 m^2$ .

B – maksimalt bebygd areal  $BYA=120m^2$  eksklusiv parkering på terreng, inklusive 2 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg  $BYA=30 m^2$ .

C – maksimalt bebygd areal  $BYA=180m^2$  eksklusiv parkering på terreng, hvorav hytte maksimalt  $BYA=130m^2$  og inntil 3 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg  $BYA=40 m^2$ .

D – maksimalt bebygd areal  $BYA=250m^2$  eksklusiv parkering på terreng, hvorav hytte maksimalt  $BYA=180m^2$  og inntil 3 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg  $BYA=40 m^2$ .

3.10 Kommunen kan godkjenne sammenføring av primær- og sekundærareal (BYA), på tomter der dette i situasjonsplan, og ved synfaring av markerte tiltak i marka, viser at tiltaket blir godt tilpasset tomta og terrenget, uten å gi vesentlige virkninger for landskapsbildet i form av mange og store fyllinger og skjæringer eller eksponeringsgrad. På tomt 044 er dette tillatt.

3.11 Bygninger skal ha saltak eller pulttak med maksimal mønehøyde som angitt i tabellen nedenfor i pkt. 3.12. Ved bruk av pulttak på tomter i hellende terreng skal møne vende mot den høye delen av terrenget og gesimsen mot den lave delen av terrenget. Alle bygninger på tomta skal ha tilnærmet lik takvinkel (+/- 5 grader på saltak) og likt taktekke, unntatt små bygg som grillhytter ol.

3.12 Mønehøyde:

a – maksimal mønehøyde: 4,7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

b – maksimal mønehøyde: 5,7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng, unntatt tomt 056 og 057 som kan ha maksimal mønehøyde 6,2 meter dersom bygningen trekkes 3,7 meter bak angitt byggegrense på plankartet.

c – maksimal mønehøyde: 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

d – maksimal mønehøyde: 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

\* Maksimal mønehøyde i meter over havet (moh.) er angitt i tabellen nedenfor:

I tabellen nedenfor er det angitt tomter med særskilt fastsatt mønehøyde som en kotehøyde (moh) eller i meter (m):.

Tomt nr.	Maksimal mønehøyde (moh./m)	Maksimal høyde overkant gulv (OK gulv) i første hovedetasje H01
006	553,5	
007	551,6	
311	528,05	Maks OK gulv H01 523,35
312	529,05	Maks OK gulv H01 524,35
317	527,20	
332		4,0
335		4,0
433	510,70	Maksimal mønehøyde 5,7 meter
434	510,70	Maksimal mønehøyde 5,7 meter
718	516,05	
726	522,85	
728	532,20	
730	529,65	
731	529,25	
732	528,50	
735	520,90	
822	544,45	
824	548,35	
826	553,75	
829	552,15	
831	549,65	
832	545,10	
833	543,40	
834	539,15	
835	543,85	
836	536,65	
837	539,40	
853	545,15	
864	549,70	
865	548,00	
868	542,40	

- 3.13 Sekundærbygg kan ha maksimal mønehøyde 4,7 meter.
- 3.14 Maksimal tillatt synlig grunnmurhøyde er: 0,6 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan fylles helt eller delvis tilbake på bygningens 2 av 4 vegger.
- 3.15 Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser på/til hver tomt. Tomt 206 og 207 har sommervei og parkering på f\_SPP4. Tomt 308 har parkering i enden av SKV8 inntil SKV8b blir bygd.
- 3.16 Det er ikke tillatt med høyere synlig fylling, skjæring eller mur enn 2 meter på tomta, men man kan kombinere mur, fylling eller skjæring og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter i forhold til eksisterende terreng pr. tiltak. Kommunen kan dispensere fra disse høydebestemmelsene dersom tiltaket blir skjermet for innsyn av bygningsmassen.

- 3.17 BST er skiløype- og turveitraseer. Traseene kan opparbeides med bredde inntil 5 meter med tillegg av fylling, skjæring og grøfter. Der skiløype går over svafjell (deler av traseen innenfor område BST2 og BST5) er det ikke tillatt med sprenging. Ved behov for tilrettelegging av trase på svafjell skal det settes bolter i fjell som holder en natursteins mur med fylling på baksiden på plass. Der skiløype går over myr er det ikke tillatt med fysiske inngrep i form av graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påvirke hydrologien i myrarealene.

**Renovasjonsanlegg, avfallsbod, f\_BRE1**

- 3.18 Område f\_BRE1 er felles avfallsbod og parkerings- og manøvreringsareal til avfallsboden for fritidsboligene og utleiehyttene i planområdet. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 300 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 8,0 meter. Kjøring til eiendommene 38/101 og 38/54/45 er tillatt.

**Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BAS1**

- 3.19 I BAS1 er det tillatt med fellesbygg, sanitæranlegg, lager og vaskeplass for sykler og annet fritidsutstyr. WC, dusj, vaskeplass ol. skal være tilgjengelig for allmenheten. Maksimalt bebygd areal, BYA = 75 m<sup>2</sup>. Maksimal møne-/gesimshøyde er 5,7 meter.

**Uteoppholdsareal, BUT1 – BUT9**

- 3.20 Innenfor områdene BUT1 – BUT9 er det tillatt med opparbeidelse og tiltak som gagnar friluftsliv og rekreasjon, herunder bygning, gapahuk, grillsted/illsted, benker bord osv. Tiltak som fremmer stedet som sosial møteplass skal prioriteres. Områdene skal opparbeides slik at de på best mulig måte tilfredsstiller tilgjengelighet og bruk for alle.

**§ 4**

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**Kjørevei, SKV1 – SKV22**

- 4.01 SKV er private kjøreveier.

**Annen veigrunn, grøntareal, SVG**

- 4.02 Annen veigrunn, grøntareal, er område for offentlig og privat annen veigrunn, grøntareal.
- 4.03 I frisksone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 meter over bakken og tilstøtende vegers planum.

**Gangareal/Gangveg/Gågate, SGG1**

- 4.04 SGG1 er gangveg til tomt 055. Kjøring til eiendommen er tillatt.

**Parkeringsplasser, SPP1 – SPP5**

- 4.05 SPP er område for privat eller felles parkering. SPP1 er privat parkering til tomt 055, SPP2, SPP3 og SPP5 er privat parkering, f\_SPP4 er felles parkering til 38/255 og 38/54/60.

**§ 5**

**GRØNNSTRUKTUR**

**Turvei, GT1 – GT6, GT10 og GT12**

- 5.01 GT6 er turvei og sykkeløype. Denne kan opparbeides med bredde inntil 2,5 meter og egnet dekke for bruken, herunder enkel klopp over myr og enkel bro over vad. GT2 – GT5, GT10 og GT12 er turveier/stier som kan ryddes for stein og vegetasjon, klopp- og brolegges med bredde inntil 1,5 meter.

5.02 GT3, GT4 og GT6 kan kjøres opp med tråkkemaskin på vinteren.

**Badeplass/-område, GB1**

5.03 GB1 er badeområde på land. Området kan opparbeides med tiltak slik at man kan sitte og følge med på de som bader og ha opphold ved vannkanten. Det er tillatt å sette opp gapahuk, benker, bord og liknende.

**§ 6**

**LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT**

**Friluftsmål, LF1 – LF123**

6.01 I friluftsområde på land er det ikke tillatt med noen form for inngrep, unntatt:  
- å tilrettelegge, rydde og merke sti/løype og rasteplass  
- å etablere fylling, skjæring og grøft som nevnt i pkt. 3.17 ovenfor til skiløype (BST).  
I myr er det ikke tillatt med fysiske inngrep i form av graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påvirke hydrologien i myrarealene.

**§ 7**

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

**Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-VFV33**

7.01 VFV1 – VFV32 er friluftsområde i vann.

**Badeområde, VB1**

7.02 VB1 er badeområde i vann. Det er tillatt å tilføre sand til området, og å legge ut badebrygge og installasjoner for vannbaserte aktiviteter.

**§ 8**

**HENSYNSSONER**

**Faresone, Ras- og skredfare, H310\_1 – H310\_4**

8.01 Områdene H310\_1 – H310\_4 er hensynssone faresone, ras- og skredfare. Før det kan iverksettes tiltak innenfor hensynssone H310 skal kravene til sikkerhet mot skred, gitt i byggt teknisk forskrift, være avklart av fagkyndig.

**Faresone, Flomfare, H320\_1 – H320\_2**

8.02 Områdene H320\_1 – H320\_2 er hensynssone faresone, flomfare. Før det kan iverksettes tiltak innenfor hensynssone H320 skal kravene til sikkerhet mot flom, gitt i byggt teknisk forskrift, være avklart av fagkyndig.

**Faresone, høyspenningsanlegg, H370\_1 – H370\_7**

8.03 Områdene H370\_1 – H370\_7 er hensynssone faresone, høyspentlinje. Ved tiltak innenfor eller nær hensynssone H370 skal forskrift om elektriske forsyningsanlegg legges til grunn.

**Sone med angitte særskilte hensyn, Bevaring naturmiljø, H560\_1 – H560\_6**

8.04 Områdene H560\_1 – H560\_6 er sone med angitte særskilte hensyn, bevaring av naturmiljø - Slåttemyr. Det er ikke tillatt med graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påvirke hydrologien i myrarealene.

**§9**

**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 9.01 Før det blir gitt tillatelse til fradeling av ubebygde tomter, skal det legges frem for kommunen tekniske planer for fremføring av vann og avløp, samt uttak av vann til brannslukking.
- 9.02 Før det kan gis byggetillatelse til nybygg eller tilbygg skal det være ført fram vann og avløp til alle bebygde tomter som naturlig hører med i utbyggingstrinnet. Kommunen avgjør hvilke eiendommer som naturlig hører med til utbyggingstrinnet.
- 9.03 Tomt 608 kan ikke bebygges før vei SKV14 er bygd ned til Mjåvatn/37/14 eller de bruksberettigede er sikret annen tilfredsstillende vinterparkeringsplass. Eksisterende parkeringsplass nord i område BFR14 kan ikke bebygges før de bruksberettigede til parkeringsplassen har fått vei til tomta eller er sikret alternativ parkeringsplass.
- 9.04 Før det kan gis brukstillatelse til første nye hytte med adkomst fra SKV22 skal avkjøringen fra fylkesveien være flyttet som vist på plankartet og den gamle avkjøringen skal være stengt/fjernet. Endret avkjørsel SKV1 fra fylkesveien og opp til SKV19 skal være bygd før byggetillatelse til den 30. nye hytta innenfor denne avkjøringen kan gis.
- 9.05 Før bygging av nytt kryss med fylkesveien ved SKV1 og SKV22 starter, skal Fylkeskommunen godkjenne byggeplan og gjennomføringsavtale.
- 9.06 Før det kan gis brukstillatelse til ny fritidsbolig, og senest innen 31.12.2022, skal det være bygd søppelbod ved fylkesveien ved innkjøringen til Felehovet nord som vist i reguleringsplan med planid 2014007. Alle abonnenter med adresse i planen for Felehovet nord, innenfor avkjøringen til denne søppelboden, skal fra 31.12.2022 benytte denne.
- 9.07 Det kan maksimalt tilkoples 100 fritidsboliger i hele Treungen renseanlegg sitt rensedistrikt før nytt kommunalt renseanlegg har fått brukstillatelse.
- 9.08 Planområdet er delt i 10 ulike utbyggingsområder med tomtenummer i nummerseriene; 000, 100, 200, 300, osv. opp t.o.m. 900. Disse, sammen med tiliggende BFR-områder, utgjør til sammen 10 utbyggingsområder. Det skal maksimalt være utbygging av vei, vann og avløp i to utbyggingsområder samtidig. Før slik utbygging kan starte i nytt utbyggingsområde, skal vei og vann/avløpsnett være ført fram til tomtegrensa til minimum 75 % av de tomtene utbygger/grunneier av 38/54 m.fl. har full råderett over i igangsatt utbyggingsområde, og 50% av disse være solgt. Felt BFR9, BFR10 og BFR11 er unntatt fra dette rekkefølgekravet. De samme gjelder enkelttomter som kommunen, etter detaljprosjektering av VA, konkluderer med at naturlig henger sammen med en planlagt utbygging, og bygging av nødvendige pumpestasjoner og hoved kloakktrase mellom disse og tilkoblingspunktet i Deildenuten ved BFR1 i henhold til rammeplan for VA.

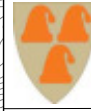


PLANKART









# Kommunedelplan for Gautefallheia

Arealdelen av kommuneplanen 2014-2025

## TEIKNFORKLARING PBL. §§ 11 - 7 og 11-8

### Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Fritidsbustad - noverande
- Fritidsbustader - framtidig
- Fritids- og turistforemål - noverande
- Råstoffutvinning - framtidig
- Idrettsanlegg - noverande
- Andre typar bygningar og anlegg - noverande
- Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
- Uteoppfallsareal - noverande
- Kombinernt bygge- og anleggsforemål - noverande

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - framtidig
- Køyveg - noverande
- Køyveg - framtidig
- Parkering - noverande
- Trasé for teknisk infrastruktur - noverande
- Trasé for teknisk infrastruktur - framtidig

### Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grøntstruktur - noverande
- Naturområde - noverande
- Turdrag - noverande

### Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift - noverande

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - noverande
- Friluftsområde - noverande

### Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- Støysone - Gul sone etter T-1442
- Vist omsynsone - Bevaring naturmiljø
- Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis gjelde

### Line- og punktsymbol (PBL2008)

- Støysonegrense
- Vist omsynsgrense
- Detaljeringsgrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens avgrensing
- Grense for arealføremål

### Ikkje-juridiske linjer

- Turløype vinter
- Turløype sommar

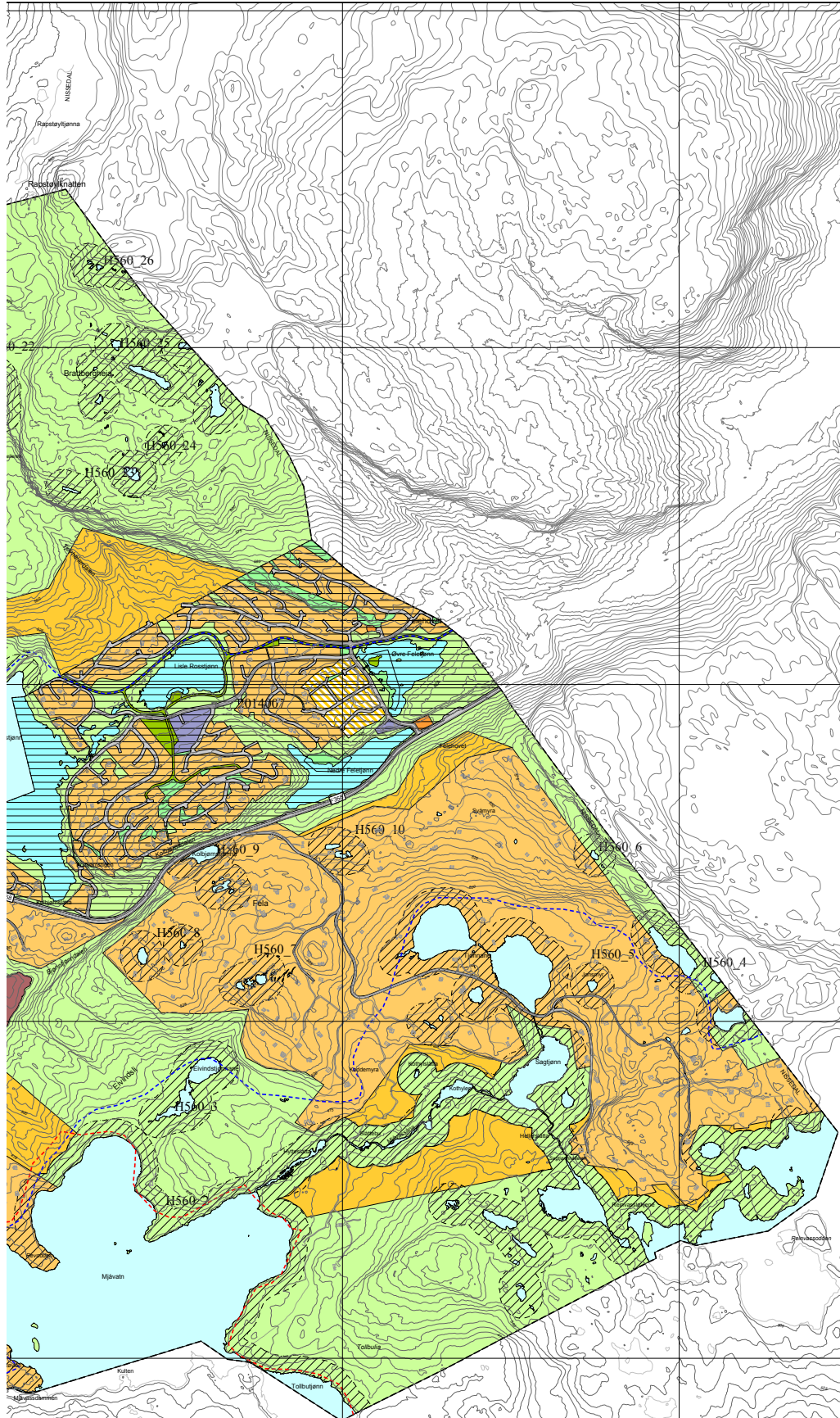
Kartgrunnlag: FKB-Geovekst  
 Koordinatsystem: EUREF89 sone 32  
 Målestokk: 1:12500  
 Utskriftsformat: A2  
 Ekvidistans: 5 m.



Saksbehandling etter plan og	Saksnr.	Dato	Sign.
Utkast planprogram	f-sak 034/13	11.04.13	s.s.
Godkjent planprogram	f-sak 047/13	20.06.13	s.s.
Høyringsutkast 1.g. behandling	f-sak 120/13	14.11.13	s.s.
Utlagt til offentlig ettersyn		03.02 - 01.04.14	s.s.
Planutkast 2.g. behandling	f-sak 065/14	13.05.14	s.s.
Eigendogkjenning	k-sak 032/14	28.05.14	s.s.

Nasjonal arealplanid: 08302014004

Saksbehandlar: Sveinung Seljås  
 Digitalisering: Bjørne Underdal







# KOMMUNEDELPLAN

# **NISSEDAL KOMMUNE**

**Kommunedelplan for  
Gautefallheia**

**2014 – 2025**

**Plan-id 2014004**

**Føresegner og  
retningsliner**

Eigengodkjent, Nissedal kommunestyre,  
sak 032/14, 28.05.2014

## FØRESEGNER:

### 0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og §11-6):

Reguleringsplanar (reguleringsplan, utbyggingsplan, områderegulering, detaljregulering) som er vedtekne før denne kommunedelplanen, og som har skravur i plankartet, gjeld føre kommuneplanen med unnatak av at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg. Planane det gjeld er (sjå plan-id-avmerking på plankartet):

Plan-id	Namn	Plan-id	Namn
2002006	Støys-Mjåvatn	2004002	Bjønntjønnlia
2004006	Skogbu	2006004	Støylsheia nord
2007002	Øverlandsheia I	2009002	Bjønntjønn familiepark
2009003	Øverlandsheia II	2010005	Støylsheia sør
2011002	Bjønntjønn		

### 1. FELLESEFØRESEGNER (PBL § 1-5 og §11-6):

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggst fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingssplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-2.

Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-3.

## 2. BYGGEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

### 2.1 GENERELT FOR BYGGEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I byggeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i §11-9 nr 1 arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan. Det same gjeld frådelling til slike føremål.

Det er med heimel i §11-11 nr 5 eit generelt forbod mot å bygge i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden blir målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort dette unnataket frå hovudregelen;

Der offentleg veg delar forbodssona, gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn.

### 2.2 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område, krev også reguleringsplan.

I planlagte område for fritidsbustader, kan med heimel i § 11-9 nr 4 ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avlaup er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus/ bod / garasje pr. fritidstomt. Dette gjeld både eksisterande og planlagte hytter. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden / garasjen vert plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 10 meter ifrå for planlagte hytter, og høgst 5 meter ifrå for eksisterande. Uthus/ bod/ garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m<sup>2</sup>.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegljos.

Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). For eksisterande hytter innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 75 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Slik utviding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget.

Med heimel i § 30-6 kan det gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

## **2.3 OMRÅDE AVSETT TIL NÆRINGSBYGNINGAR (FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL). (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)**

I område avsett til erverv, er det lov med campingplass og/ eller utleiehytter.

Det er krav om reguleringsplan for nye/ planlagte hytteanlegg. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Utbygging/ fortetting kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avløpsplan for området. Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

## **2.4 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)**

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for råstoffutvinning, før utvinning kan finne stad. Utviding av eksisterande område krev også reguleringsplan. Reguleringsplanen skal setje krav om plan for etterbruk/ tilplanting.

## **3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)**

(Ikkje kartfesta tiltak.)

## **4. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)**

Støysona (H220\_1) gjeld rundt Treungen skytebane.

Bevaring naturmiljø (H560\_1 – H560\_28) gjeld 50-metersbyggeforbodssoner langs vatn og vassdrag.

Omsynssoner detaljeringssone (H910\_X), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå liste over desse planane med plan-id fyrst i føresegnene. Unntak frå dette er at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg.

## **5. UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)**

Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltak det blir planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommuneplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf kulturminneloven §9.

For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til biologisk mangfaldverdiar.

For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radonstråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompenserte tiltak, radonsperre etc.

Alle nybygg skal lokaliserast slik at avkøyring kan skje i samsvar med rammeplan for avkøyringar, sjå retningslinene nedanfor.

Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr fritidshus.

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

# Retningslinjer ved dispensasjon for utbyggingstiltak i LNF-områda.

(Retningslinjene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

## Generelt.

- Dispensasjon for byggetiltak i LNF-området kan berre gjevast når tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen, eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.
- Kommunen kan ikkje gje dispensasjon før saka er lagt fram for statlege og fylkeskommunale faginstansar for uttale, der saka kan ha regional eller nasjonal interesse.
- Kommunen skal ha ei positiv haldning til spreidd bygging av heilårsbustader.
- Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Der desse ligg i vassdragsnær sone (50 eller 100 m) kan hytta utvidast til maksimalt 100 m<sup>2</sup> (BRA). Utviding skal skje bort frå vatnet/vassdraget. Det kan førast opp eit uthus / bod pr. eksisterande fritidsbustad. Uthus/bod skal vere uisolert. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden blir plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 5 meter ifrå, med maksimalt bruttoareal (BRA) 15 m<sup>2</sup>.
- Kommunen kan gje løyve til utleige, og ombyggingar i samband med dette, av bygningar i landbruket (gardsturisme). Slike løyve kan ein gje til bruk / driftseiningar der det blir drive tradisjonell landbruksdrift.
- Hytter kan ha biologisk toalett utan utslepp. Det kan søkast om innlegging av vatn og utslepp av gråvatn til godkjent infiltrasjon.

## Bumiljø

- Det skal visast ei svært streng haldning til tiltak som kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet, slik som auka trafikk, støy, støv, lukt m.m.
- Ved bygging skal bygningane ha utforming, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnad og byggeskikk på staden.
- Hytter tillatast ikkje bygd i eller i direkte tilknytning til buområde.

## Jordvern

- Utbygging til heilårs bustadføre mål og til næringsverksemd bør ikkje finne stad på god dyrka mark. Slik utbygging må òg ta omsyn til arrondering av innmarksareal og til driftsforholda for omkringliggjande skog.
- Utbygging av hytter/fritidsbustad tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark eller på skogsmark av høg bonitet. Utbygging av utleiehytter som ein del av landbruksnæringa skal ha mindre strenge krav til arealbruk.

## Kulturlandskap/kulturminne

- Levande kulturlandskap skal takast vare på, og fokuserast særleg på vedbyggetiltak i eller nær slike område.
- Hytter tillatast ikkje bygd inn i eksisterande kulturlandskap.
- Det skal visast ei streng haldning til sterke inngrep i kulturlandskapet i buområda, og til inngrep som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne.

## Rekreasjons- og friluftsområde

- Restaurering/ gjenoppbygging av tidlegare hytter, støylsbuer o.l. innanfor byggjeforbodsområdet, skal likevel kunne tillatast.
- Gode reiselivsanlegg og utleiehytter med stor næringsmessig betydning vil ein kunne vurdere å godkjenne, eventuelt med krav om utbygging på grunnlag av reguleringsplan.
- Byggetiltak i vassdragsnære område kan berre tillatast der tiltaket ikkje kjem i konflikt med kjende friluftinteresser som turområde, badeplassar, fiske m.m.
- Båthus kan byggast/utvidast innom desse grensene; Maksimalt 40 m<sup>2</sup> BYA, maksimal mønehøgde 3,5 m og maksimal gesimshøgde 2,7 m.
- Ved fradeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggjast inn "grøne korridorar" i utmarksområdet for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.
- Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.

## Natur- og miljø

- Utbyggingstiltak skal vurderast mot konsekvensar for område avmerkte i temakart frå Fylkesmannen innan områda; Inngrepsfrie område, naturvernområde og verneverdige naturområde, friluftsliv, truga planteartar, truga dyreartar, speltplassar for orrfugl og storfugl og andre viktige viltområde.

## Trafikktryggleik

- Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrslar frå riksveg.
- Tilkomst til nye bygg/anlegg søkast løyst ved tilknytning til eksisterande avkøyrslar frå fylkesveg og kommunal veg der det ligg til rette for det.

## Massetak

- For opning av nye massetak skal det setjast krav til inngrepet der natur- og miljøinteresser blir ivaretatt både i driftsfasen og ved avsluttinga av uttaket.

## Retningsliner for hyttebygging:

(Retningslinene under er meint som rettleiing for utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg. Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

### Generelt.

- Hyttebygging skal lokalisert til avsette, eventuelt seinare regulerte byggeområde. Dette for å sikre moglegheit for private og offentlege servicetiltak, minst mogleg motorisert ferdsel i utmarka og størst mogleg samanhengande areal for næringsverksemd (skogbruk og utmarksnæringsar), samt tilgjenge til mest mogleg urørt natur. Før godkjenning må grunntilhøva vedkomande ras- flaum- og radonstrålingsfaren vere vurderte.
- Konsentrert hyttebygging vil gjere det enklare å oppfylle ønske om komfort og lett tilgjenge, og kravet om høg standard på sanitærtekniske løysingar, renovasjon, brannberedskap, m.v.
- Bygging av hytter skal vere med på å styrke næringsgrunnlaget for dei fastbuande. Grunneigarar som ynskjer slik utbygging skal prioriterast.

### Omfang av hytter i planområdet.

- Planmynde i kommunen må vurdere talet på hytter innanfor det einskilde planområdet. Ved vurdering leggst primært vekt på storleik av arealet og høve mellom utbyggingsareal og areal fri for utbygging, tilkomst, vass- og avlaupstilløve.

### Utforming, materialbruk og farge.

- Det skal leggst stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.
  - Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk.
- Følgjande normer skal leggst til grunn:**
- Hytter innanfor same planområde må sjåast i samheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
  - Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget.
  - Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledding bør vere i Tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
  - Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
  - Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet.

### Natur- og miljøomsyn.

- Utbygging av hytteområda bør i størst mogleg grad tilpassast og underordne seg landskap og naturmiljø. Dette gjeld både bygningar, veg, parkeringsanlegg og øvrige tekniske anlegg.
- Hyttebygga bør ikkje leggst inntil eller nær vassdrag. Dette for å sikre at både hytteeigarar og folk flest får moglegheit til uhindra tilkomst til vatn og vassdrag som ein del av ferie- og fritidsopplevinga (bade, fiske, m.v.).
- Det skal ikkje setjast opp flaggstenger i tilknytning til fritidsbustader innanfor planområdet.
- All hogst innanfor planområdet skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.
- Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet bør samlast mest mogleg og ledningsanlegg leggst i grunne fellesgrøfter, for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.

### Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.

- Byggeområda for hytter bør vere tilgjengeleg med bil heile året.
- Det bør vere minst 2,0 biloppstillingsplassar til kvar hytte.
- Hytter skal ha sikker og god vassforsyning, frå kommunalt vassverk eller frå felles vassforsyningsanlegg som dekker det enkelte planområde. Vassforsyninga må planleggast slik at den gir tilstrekkeleg brannvatn, både trykk og mengde.
- Avlaup frå hytter skal først til godkjent avlaupsanlegg, kommunalt eller privat.
- Hytteområde skal vere tilrettelagt for, og sikra ei forsvarleg renovasjonsordning. Felles avfallsbu(er) skal leggst ved innfallsporten til hytteområdet, og vere lett tilgjengeleg heile året.



KOMMUNEPLAN  
KART



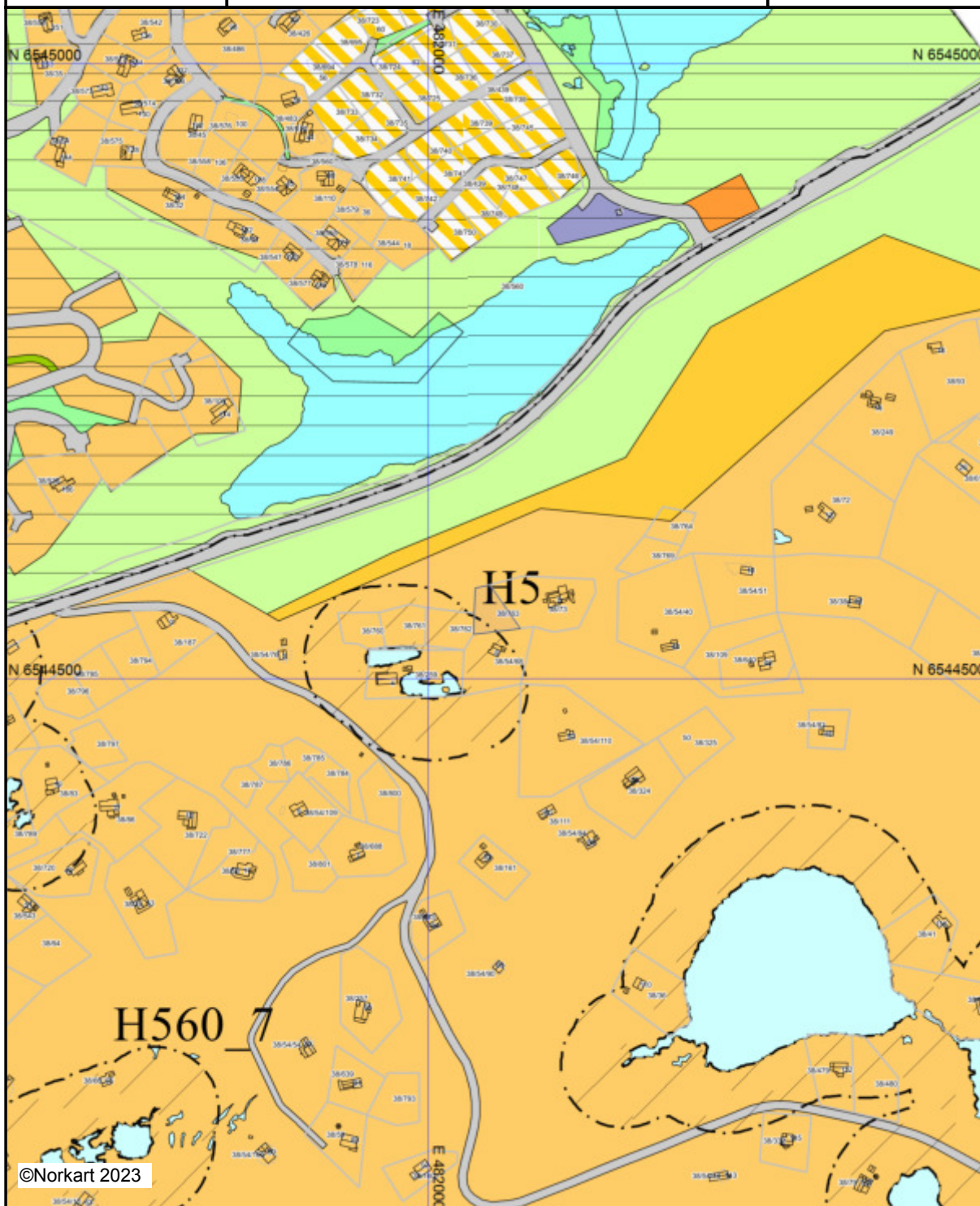
Nissedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 38/763  
Adresse:  
Utskriftsdato: 18.09.2023  
Målestokk: 1:5000



UTM-32









Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring

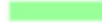
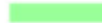

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende



### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri



### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Friluftsområde - nåværende









### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)*

-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*

-  Angitthensynsgrense
-  Detaljeringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens si avgrensning
-  Planens avgrensning
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



# KOMMUNALE AVGIFTER



# Nissedal kommune

**Adresse:** Treungvegen 398, 3855 Treungen  
**Telefon:** 35 04 84 00

Utskriftsdato: 19.09.2023

## Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakarens undersøkings- og opplysningsplikt Kjelde: Nissedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	0822	<b>Gardsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	763	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>									

### Kommentar:

Pr idag er dette kun ei tomt. Kommunale avgifter starter når byggeløyve på fritidsbustad er godkjent.

Eigedomsskatt når bygget er tatt i bruk eller har fått ferdigattest.



LØSØRE OG  
TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

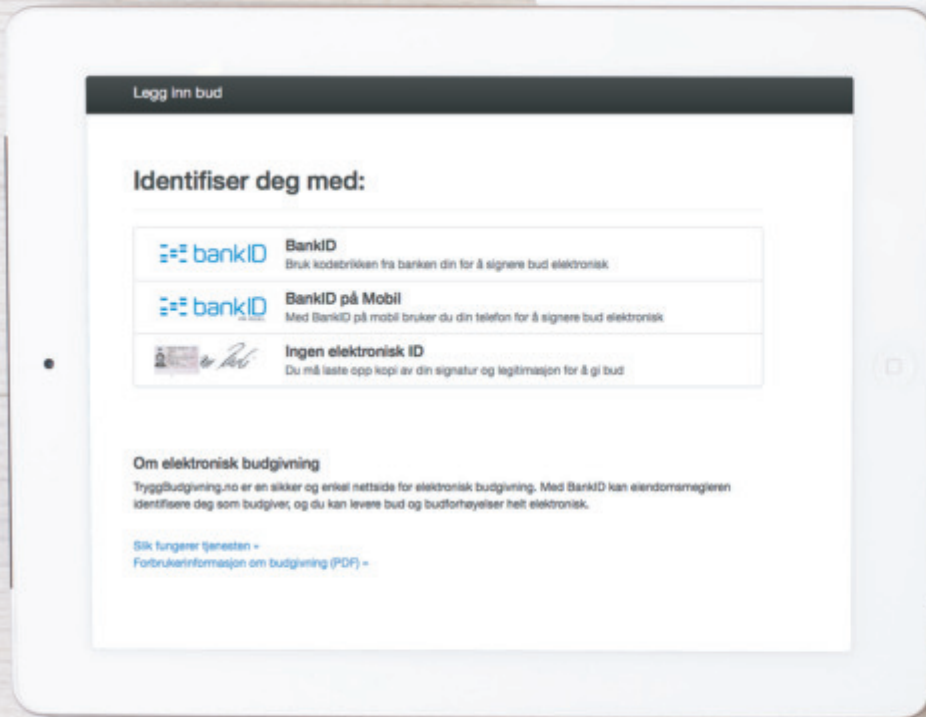
**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN:

### Adresse:

Felehovet Sør  
Gnr. 38 Bnr. 54 og Gnr. 38 Bnr. 787 og Gnr. 38 Bnr. 797 og Gnr. 38 Bnr. 789 og Gnr. 38 Bnr. 792 og Gnr. 38 Bnr. 798 og Gnr. 38 Bnr. 799 og Gnr. 38 Bnr. 791 og Gnr. 38 Bnr. 790 og Gnr. 38 Bnr. 796 og Gnr. 38 Bnr. 795 og Gnr. 38 Bnr. 794 og Gnr. 38 Bnr. 764 og Gnr. 38 Bnr. 769 og Gnr. 38 Bnr. 767 og Gnr. 38 Bnr. 765 og Gnr. 38 Bnr. 766 og Gnr. 38 Bnr. 768 og Gnr. 38 Bnr. 712 og Gnr. 38 Bnr. 713 og Gnr. 38 Bnr. 714 og Gnr. 38 Bnr. 715 og Gnr. 38 Bnr. 718 og Gnr. 38 Bnr. 717 og Gnr. 38 Bnr. 763 og Gnr. 38 Bnr. 762 og Gnr. 38 Bnr. 761 og Gnr. 38 Bnr. 760 i Nissedal kommune

### Oppdragsnummer:

201-23-9005

### Meglerforetak:

PM Telemark AS

### Saksbehandler:

Carine Paasche Sivertsen

### Telefon / Mobil:

35 52 11 00 / 94 17 16 04

### E-post:

carine.p.sivertsen@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
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.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - 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.
-

# Notater

