



RANAVIKI - STOREVATN

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

S Kommunale opplysninger - flere

S detaljregulering

S reguleringsbestemmelser

Bud og budgivning



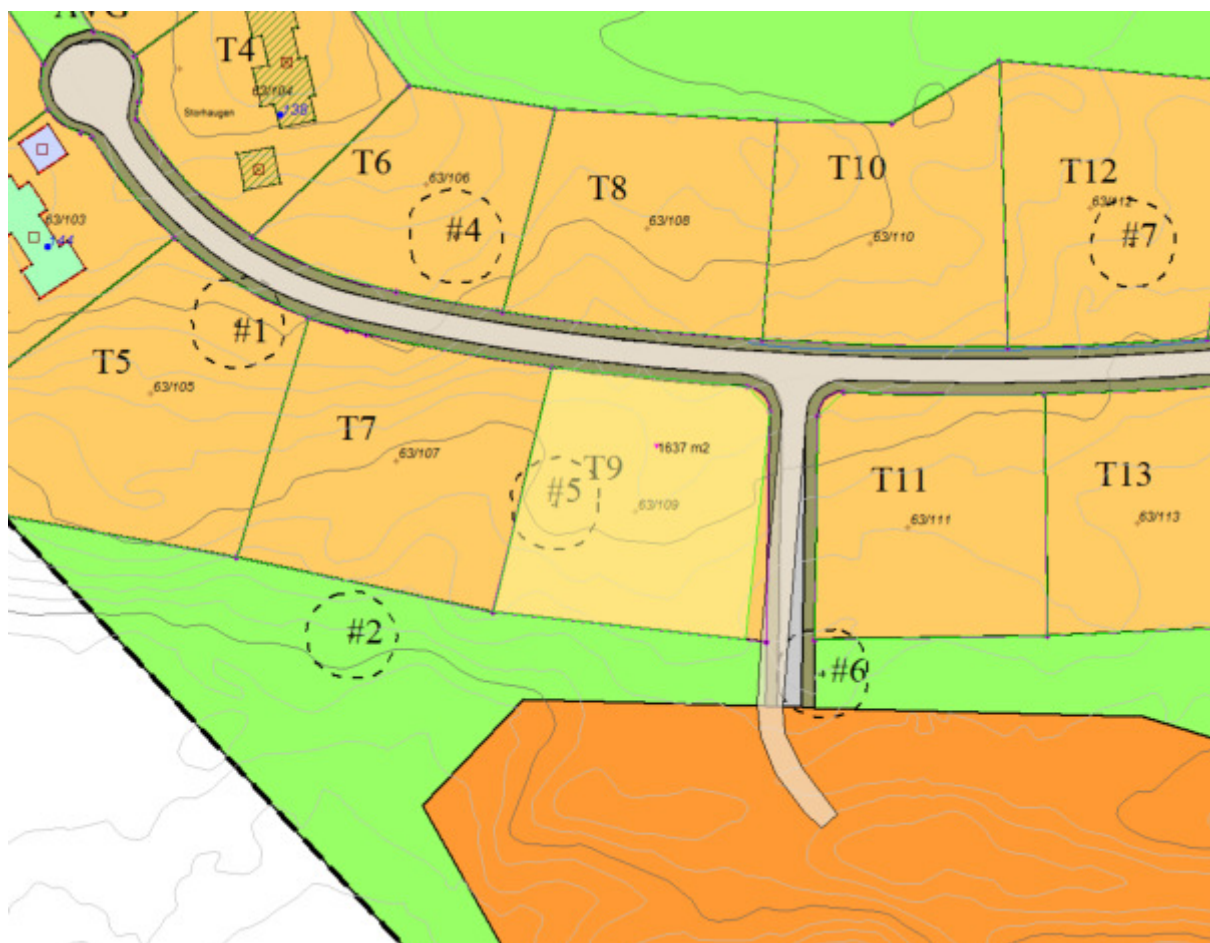
S KOMMUNALE  
OPPLYSNINGER -  
FLERE

## Salsoppgåve til Privatmegleren Hallingdal v/Marlene Rust

### Storevatn hyttefelt

Vedlagt ligger følgende:

- Kart: Situasjonsskart, plankart, aktsomhetskart flom og skred, flyfoto
- Info om gjeldende plan/planar i arbeid
- Info frå oppmåling inkl. kart
  - Matrikkelbrev fra 2020 kan benyttes, ikke nødvendig å lage nye
  - Oppmålingsforretning er holdt 28.06.2022
  - Tomtene er grensemerket og grensemerkene er innmålt, men vi har ikke rukket å matrikkelføre. Alt blir som i plan med et unntak, T9.
  - T9 63/109 er litt innskrenket som følge av veg og kullgrop. Blir som i kartet under.



Gjeldende plan:  
Storevatn Hyttefelt (F7)  
Planid: 2017006

Ikrafttredelsesdato: 20.02.2020

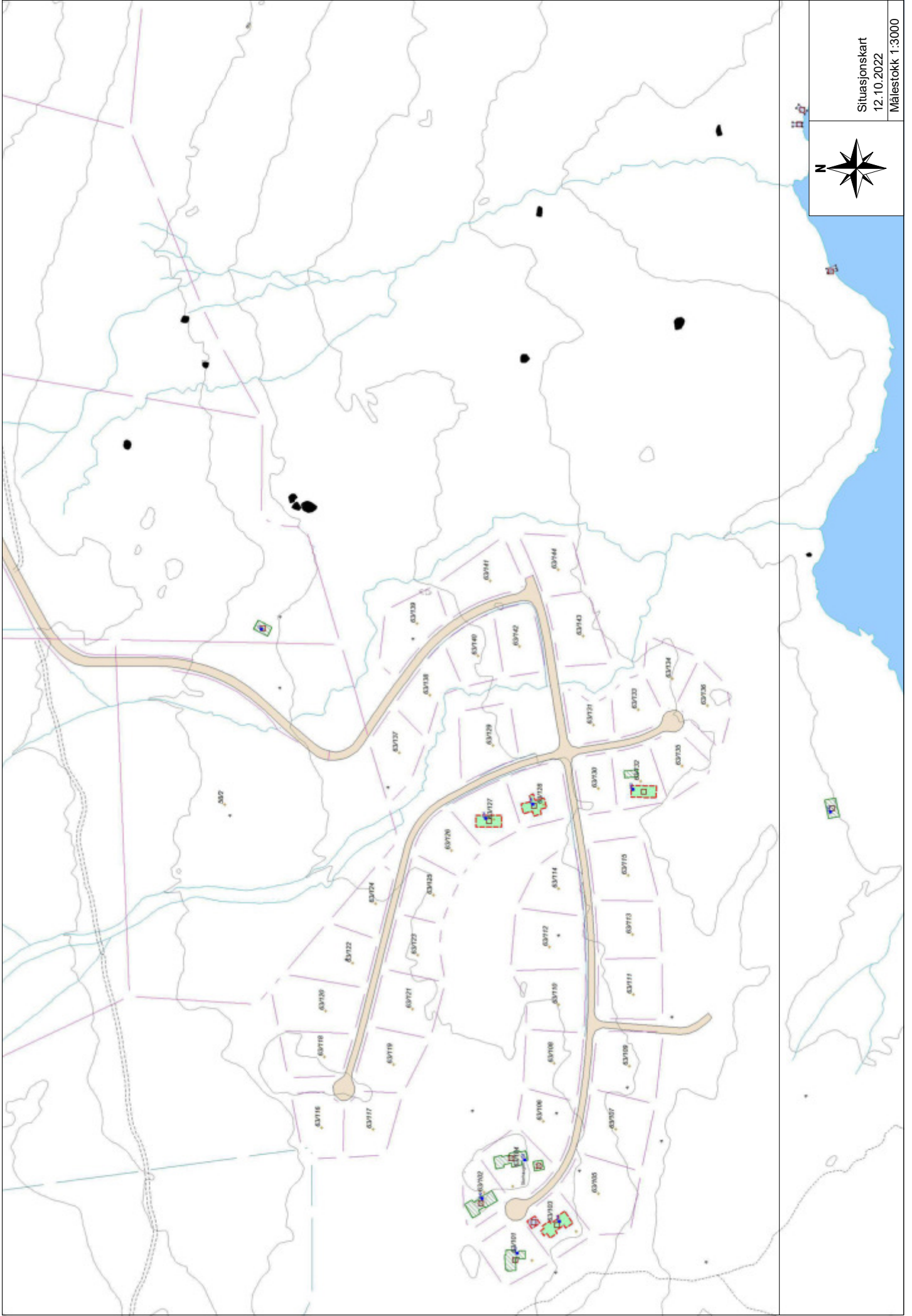
Formål: Fritidsbebyggelse

Helsing

Møyfrid Østby Larsen

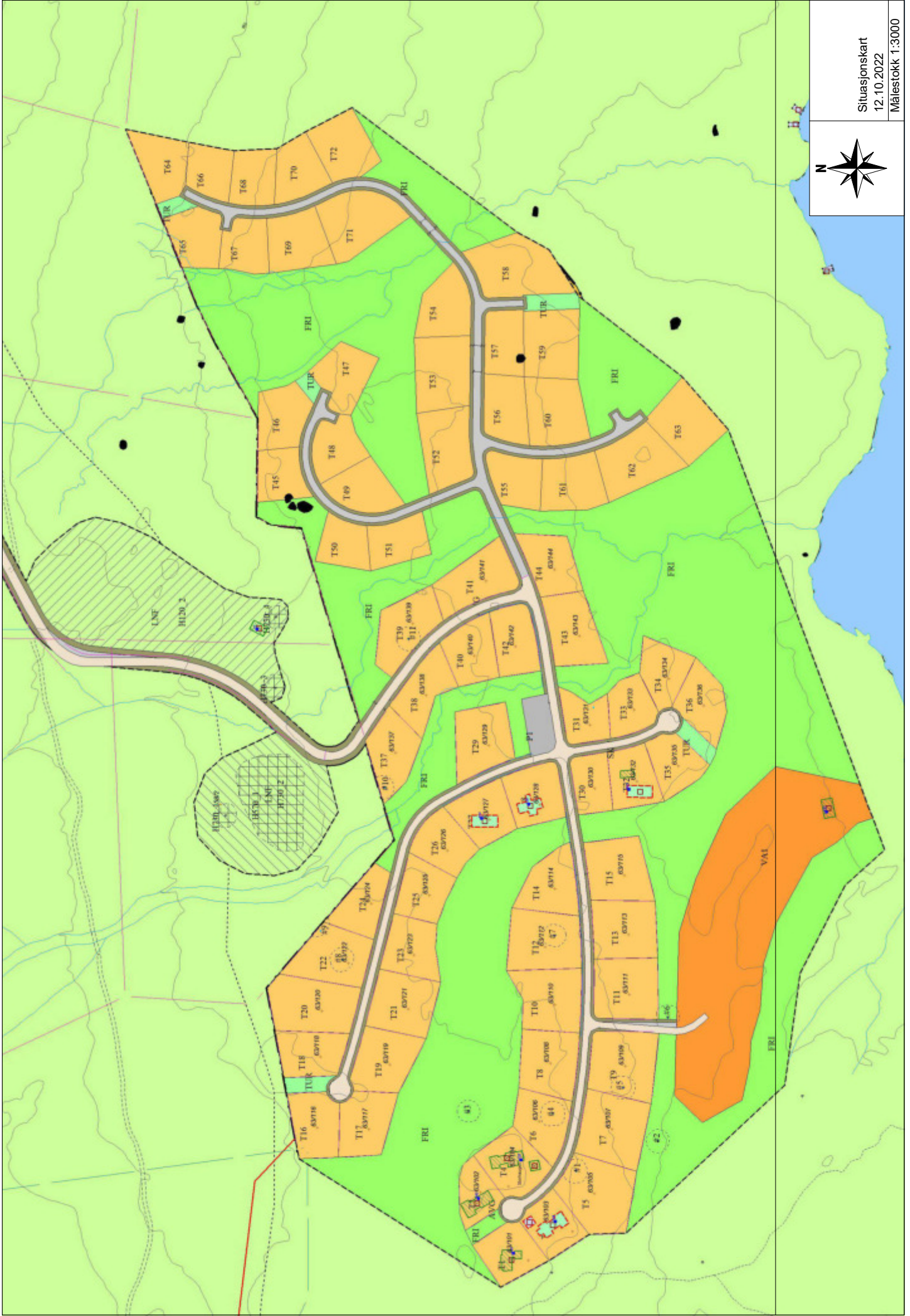
Leiar kommunedirektørens stab

31 40 89 23

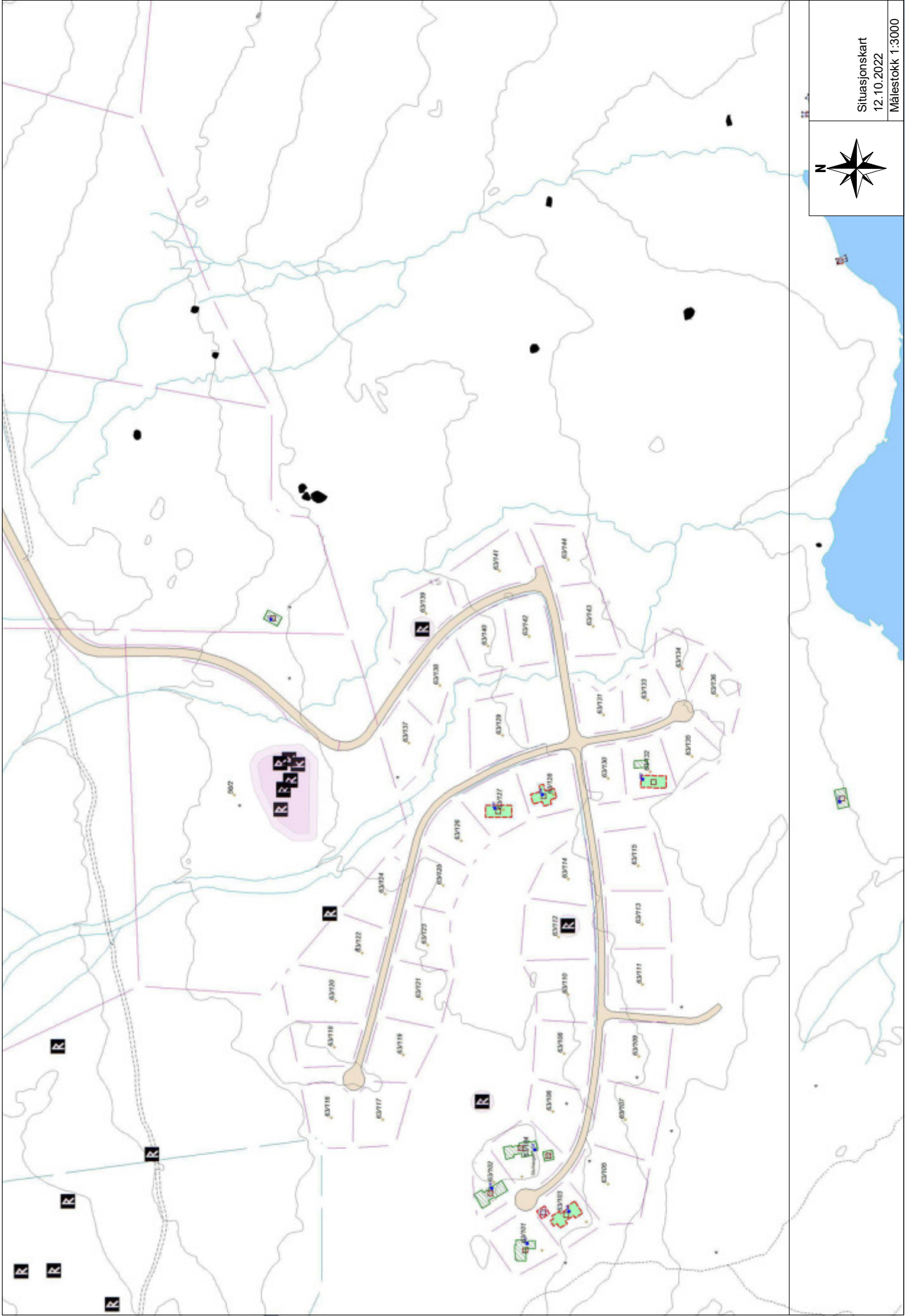


Situationskart  
12.10.2022  
Målestokk 1:3000





Situationskart  
12.10.2022  
Målestokk 1:3000



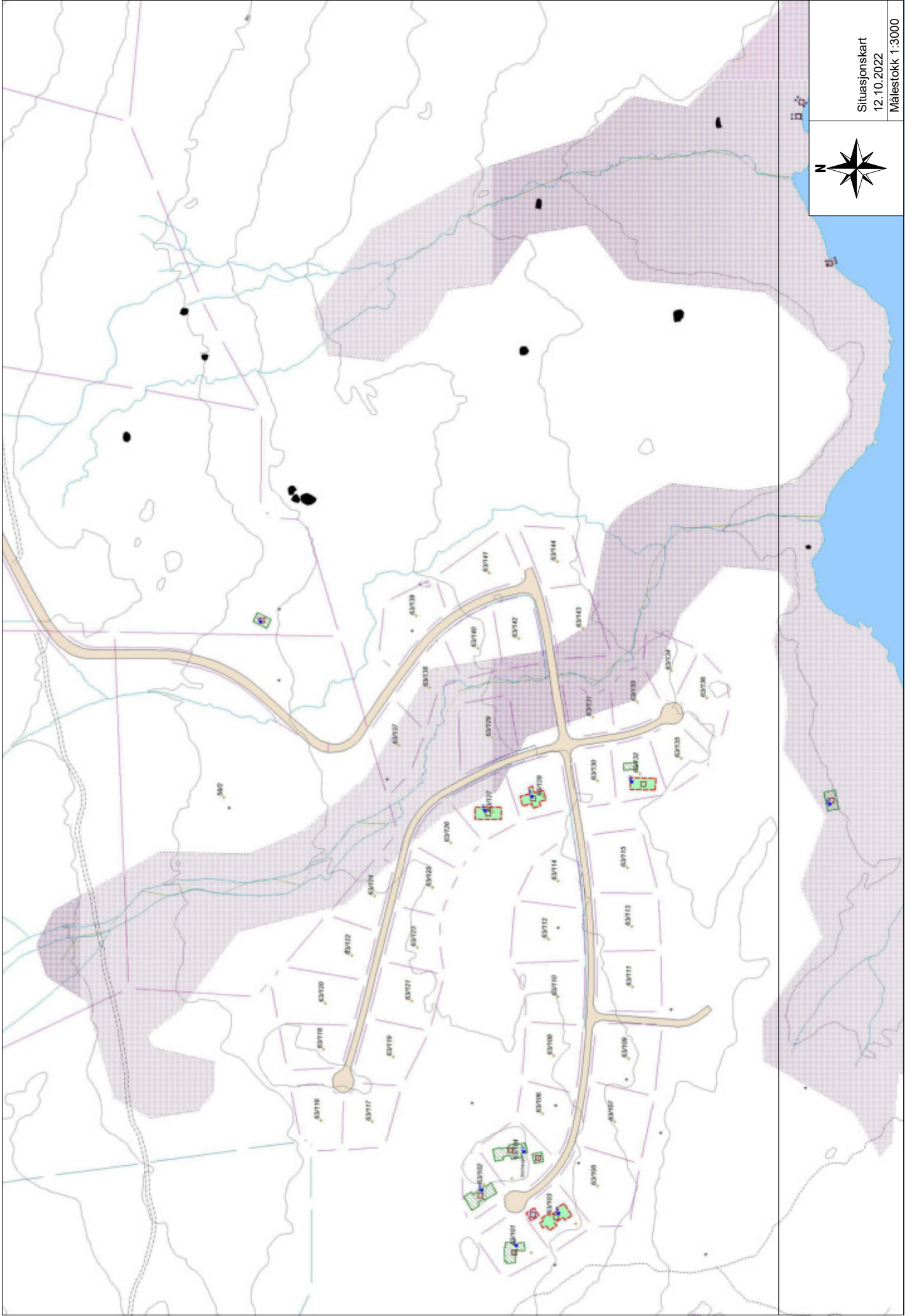
Situationskart  
12.10.2022  
Målestokk 1:3000





Situasjonskart  
12.10.2022  
Målestokk 1:3000





Situationskart  
12.10.2022  
Målestokk 1:3000





SDETALJREGULERIN  
G





# DETALJREGULERING STOREVATN HYTTEFELT HENSEDAL KOMMUNE

## TEGNFORKLARING ETTER PBL 2008

### PBL § 12 - 5 AREALFORMÅL

1. Behagelse og anlegg
  - 1130 - Fritidsbebyggelse
  - 1140 - Værn- og avsparelegg
2. Samferdsel og tåkn- tiff.
  - 2011 - Kjøring
  - 2019 - Annen veggrunn, grunnnett
  - 2022 - Parkeringsplasser
3. Grønnestruktur
  - 3030 - Turveg
5. LNFR
  - 5100 - LNFR
  - 5130 - Fritidsområde

### PBL § 12 - 6 HENSYNSONOMER

- H120 - Skermsone grunnnett
- H170 - Bevareing kulturmiljø
- H730 - Blådeling kulturmiljø

### PBL § 12 - 7 BESTEMMELSER

- 1 - 1 - Viltgrikk bruk

- ### JURDISKE LINJER OG SYMBOLER
- 1222 - Fraktille
  - 1239 - Kule- og avstandslinje
  - Reguleringsplanens grense
  - Hensynsonomergrense
  - Avgrønsning skriftlig bestemmelse
  - Formålsgrense
  - Eieravgrensning
  - Stenging av avkjørsel
  - Avkjørsel
  - Ferjest
  - ØVRIGE LINJER
  - ST
  - Skrifte

Etvidelse: 1 m  
 Kartmålestokk: 1:2 000 (A1)



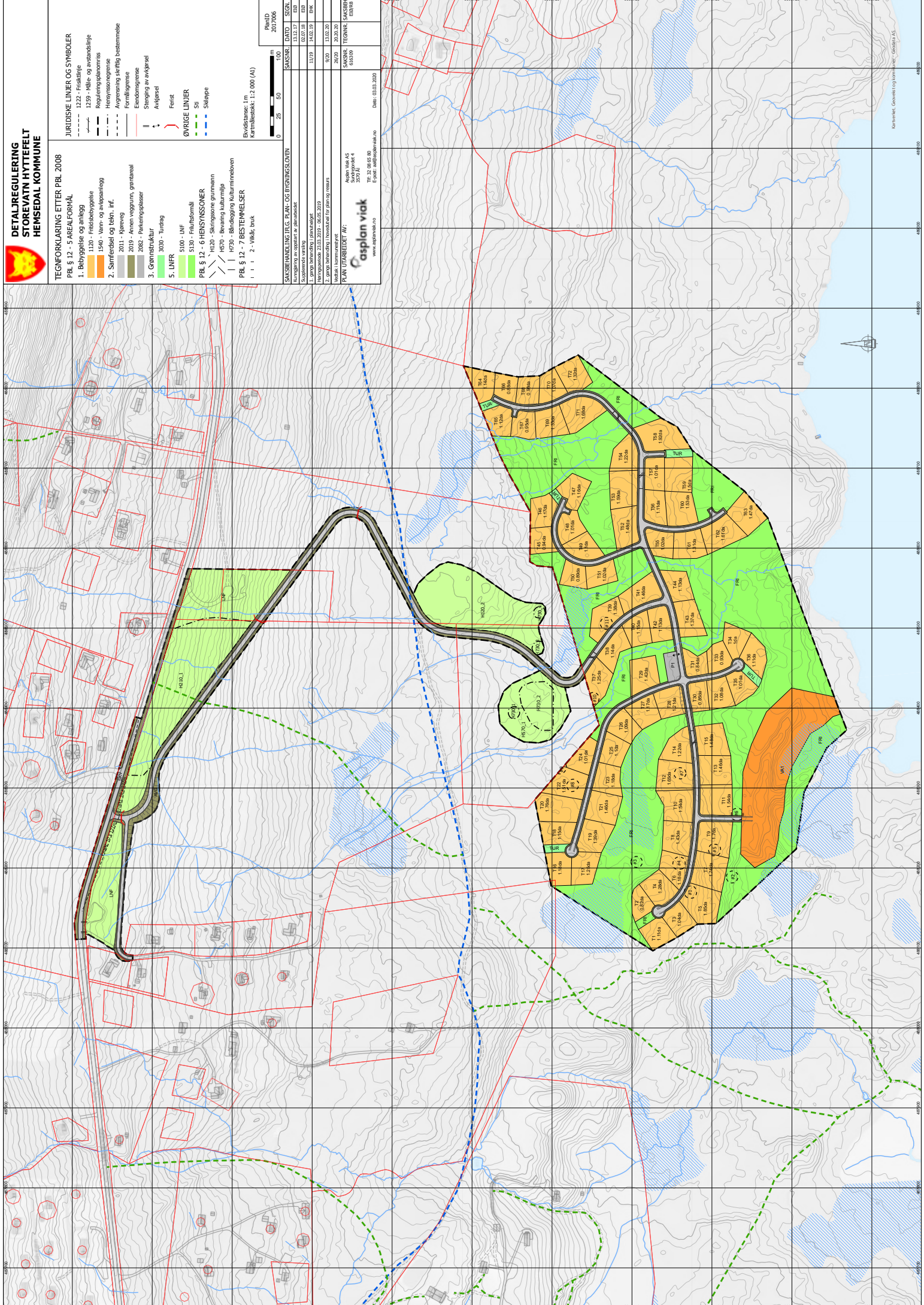
PlanID	PlanID	PlanID
2017006	2017006	2017006
SAKSNR.	DATE	SIGN.
13.12.17	EB	
02.07.18	EB	
17.19	10.02.19	EPK
9/00	10.02.20	
26/20	20.02.20	
SAKSNR.	TEGNR.	SAKSBEH.
61009		61008

SAKSBEHANDLING I LG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  
 Kjøring av oppsett av planarbeid  
 1. 2008 2008/07/17 13.12.17  
 2. 2019 2019/02/10 10.02.19  
 3. 2020 2020/02/20 20.02.20  
 4. 2020 2020/07/17 02.07.18  
 5. 2020 2020/12/17 13.12.17

Veidek. kommunetiltak  
 2. gangs behandling i kommunestyret for planarbeid

PLAN UTARBEIDET AV:  
 Asplan viak  
 4600 Vakk AS  
 Sandvegveik 4  
 2019/01  
 Tlf: 0616 58 58  
 E-post: asplan@asplanviak.no  
 www.asplanviak.no

PlanID 2017006  
 Date: 10.02.2020





SREGULERINGSBEST  
EMMELSER





# Reguleringsbestemmelser

## Detaljregulering fritidsbebyggelse F7, Markegardslia-Lykkja

### Hemsedal kommune

PlanID 2017006  
Revidert etter vedtak i kommunestyret 20.02.2020

## 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for nye tomter for fritidsbebyggelse like nord for Storstvatnet i Markegardslia-Lykkja i Hemsedal kommune. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre uteområder og sikre at området fremstår helhetlig.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningen og opparbeidet veger, parkeringsplasser og løyper.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes slik at det får et naturlig utseende. Fyllinger i beiteskog skal utformes på en slik måte at de fremdeles kan nyttes som beite.

Bygninger skal gis en helhetlig utforming, og tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunes kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

Utbygger skal sikre skiløypa der vegen krysser. Utbygger skal sikre turdrag i tråd med Kommunedelplan for Markegardslia – Lykkja.

## 3 Bestemmelser til arealformål

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

#### 3.1.1 Fritidsbebyggelse

##### 3.1.1.1 Fellesbestemmelser

Området regulert til fritidsbebyggelse som omfatter 72 nye enheter.

##### 3.1.1.2 Krav til utomhusplan

Før behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det settes krav om en utendørsplan i minimum målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling,

støttemurer, gjerde, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, overvannshåndtering og tilplantning/etterbehandling. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

#### 3.1.1.3 Utnytting

På hver av tomtene kan det bygges et frittliggende fritidshus (en bruksenhet) med ett tilhørende sidebygg. Sidebygget kan være anneks, bod eller garasje. Tillatt utnyttning er 186 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal utnyttning for sidebygget er 36 m<sup>2</sup>. Det skal på hver tomt opparbeidet 2 vinterbrøytede parkeringsplasser på 18 m<sup>2</sup> hver.

#### 3.1.1.4 Byggehøyder

For hovedbygg er maksimal gesimshøyde 3,8 m og maksimal mønehøyde 5,5 m målt fra planert underliggende terreng.

For sidebygg er maksimal gesimshøyde 2,8 m og maksimal mønehøyde 4 m målt fra planert underliggende terreng.

#### 3.1.1.5 Plassering

Plassering av bygningene skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet, jf. pkt. 3.1.1.2.

Sidebygget skal plasseres i naturlig tilhørighet med hovedbygget. Avstand mellom hovedbygg og sidebygg skal ikke overskride 4 m.

Hovedmøneretningen på bygg skal være langsmed terrengkotene.

Omriss av planlagt bebyggelse på plankartet er veiledende.

Mindre justering av tomtens plassering er tillatt ved utstikking.

#### 3.1.1.6 Utforming

Det skal benyttes jordfarger på bygg.

Takvinkel skal være mellom 25-35 grader. Det er ikke tillatt med oppstugu og takoppløft. Taktekinga skal være av torv, tre eller annet materiale med mørke ikke-lysreflekterende overfalte.

Maksimal fyllingshøyde er 1 m og maksimal skjæringshøyde er 1,5 m fra eksisterende terreng.

Synlige betongflater, synlig grunnmur og kjellerfasade skal ikke være høyere enn 0,5 m over terreng.

Store reflekterende glassflater skal unngås.

#### 3.1.1.7 Gjerde

Det er tillatt å gjerde inn inntil 500 m<sup>2</sup> av tomta. Gjerdet skal være sauesikkert og grind skal svinge utover. Maksimal høyde på gjerdet er 1 m.

### 3.1.2 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor områdene tillates oppføring av nødvendige bygg og installasjoner for drift og tilrettelegging av vann- og avløpsanlegg.

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

### 3.2.1 Veg

Område regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter veger.

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst.

Reguleringsbredde framgår av plankartet.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Turdrag

Turdrag er områder for allmenn ferdsel. Det er innenfor området ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for allmenhetens ferdsel.

## 3.4 Landbruks-, natur og friluftsmål, samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

### 3.4.1 Friluftsmål

Områder avsatt til friluftsmål skal nyttes til friluftsliv. Det er innenfor områdene ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for allmenhetens ferdsel.

# 4 Hensynsoner

---

## 4.1 Hensynsone H120 sikringssoner grunnvann

Det er innenfor områdene tillatt med tiltak i forbindelse med grunnvannsforsyning. Det er ikke tillatt med tiltak som kan komme i konflikt med grunnvannsforsyning.

# 5 Rekkefølgebestemmelser

---

## 5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bebyggelse innenfor planområdet skal det utarbeides utomhusplan iht. pkt. 3.1.1.2.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Eventuelle krav til brannvann/slokkevann må være en del av de tekniske planen.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak må hvordan overvann i området skal håndteres med stikkrenner, grøfter ol. dokumenteres.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal utbyggere vurdere energireducerende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme.

Før det gis igangsettelsestillatelse til nye enheter skal turdrag være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye enheter skal tilrettelegging for skiløype inkl. ny skibru v/ Hestanåne være sikra opparbeidet.

Samtidig med etablering av tilkomstveg, og før det gis igangsettingstillatelse til bygging av fritidsbebyggelse, må de to eksisterende tilkomstene ved fylkesvegen være stengt, jamfør Asplans Viaks notat om vegløsning, datert 05.12.2018. Hytter som blir berørt må være sikret fullgod tilkomst fra ny veg.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen, med unntak for tillatelse til å framføre en delstrekning av adkomstveg som nærmere omtalt nedenfor og vist på vedlagte kart, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kullgropene- id 109861- 1, 236729, 236732, 236734, 247145-247147, 247150, 247152, 247155 og 247167 som er markert som bestemmelsesområde #1 - #11 i plankartet. Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Nærmere bestemmelse til framføring av del av adkomstveg til VA 1 samt adkomstveg til tomtene T16 – T29:

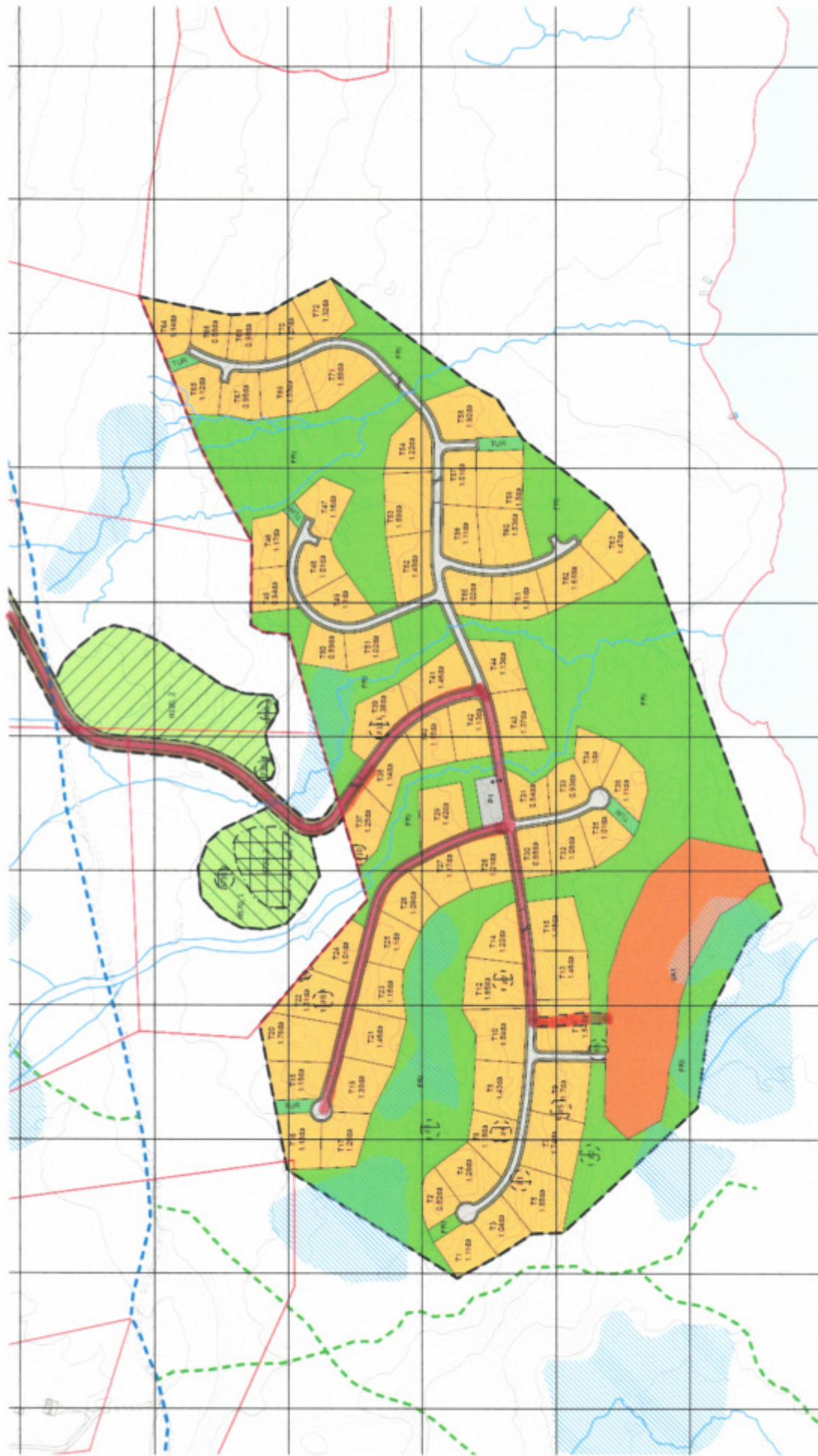
- Det er en forutsetning at midtlinjen på vegen er stukket forbi kullgrop id 247135, jernvinneanlegg id 71052 og kullgrop id 236734, slik at arkeolog kan markere yttergrensen for de tre kulturminnene før arbeidet med vegen starter.
- Stikkvegen fra adkomstveg til VA1 kan ikke opparbeides før de arkeologiske undersøkelsene er utført. Midlertidig veg til VA1 kan tillates på snødekket mark, i god avstand fra kullgrop id 247167, over østre del av tomt T11 som vist på kartet.

## 5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan.

Etterbehandling langs nye adkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.

Før det gis brukstillatelse til fritidsbebyggelse må det være opparbeidet 3 ferister i gjerdedeler, jmf skisse i Asplan Viaks notat om konsekvenser for beiteskog.



Nærmere bestemmelse til framføring av del av adkomstveg til område VA1 samt adkomstveg til tomtene T16 – T29:

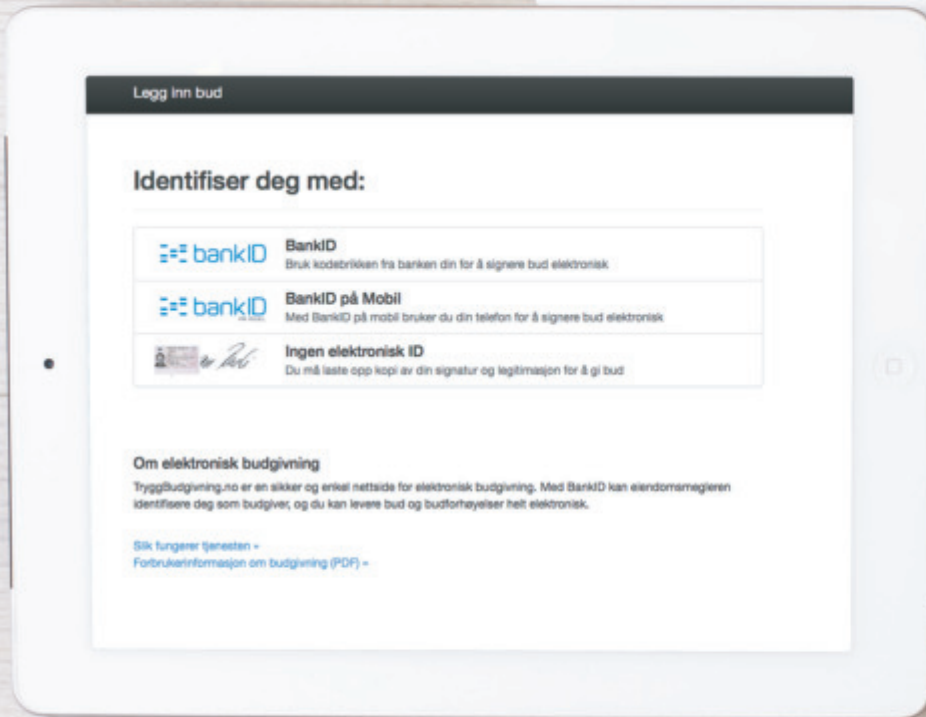
- Før arbeidet med adkomstvegen starter må midtlinjen være stukket forbi kullgrup 247135, jernvinnanlegg 71052 og kullgrup 236734, slik at arkeolog kan markere yttergrensen for de tre kulturminnene.
- Stikkveg fra adkomstveg til VA1 kan ikke opparbeides før de arkeologiske undersøkelsene er utført. Midlertidig veg til VA1 kan tillates på snødekket mark, i god avstand fra kullgrup 247167 over østre del av tomt T11, som vist på kartet.





# 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:  
Ranaviki - Storevatn  
Gnr. 63 Bnr. 100 i Hemsedal kommune

Oppdragsnummer:  
324-24-9002

Meglerforetak: Privatmegleren Hallingdal AS  
Saksbehandler: Merethe Jonsen  
Telefon / Mobil: / 92 11 41 24  
E-post: merethe.jonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 \_\_\_\_\_

Egenkapitalen 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





# Notater

