



RUUDSVEGEN 6

04

Velkommen til Ruudsvegen 6

06

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

24

Eiendommen

28

Tekniske dokumenter



RUUDSVEGEN 6

Tomten på 1,2 mål ligger i et attraktivt boligområde med flott utsikt over Randsfjorden. Fra Ruudsvegen er det ca. 1 km fra Hov sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Fantastisk utsikt til Randsfjorden, barnevennlig og rolig område, med flotte solforhold.

Adkomstveg rett forbi tomte og strøm i nærheten. Nylig etablert tilkoblingspunkt for vann, avløp og overvann, 1 meter inne på eiendommen.

Det er gode forbindelser med buss både til Gjøvik og Hadeland/Oslo.

I Hov er det barnehage, samt barne- og ungdomsskole.

Det er også kort veg bort til Hov stadion.

Fine tuområder i nærheten og kort veg ned til Randsfjorden.

Trevatn ligger heller ikke langt unna og byr på mange fine naturopplevelser.

På vinteren blir det kjørt opp flotte skiløyper like ved eiendommen.

RUUDSVEGEN 6

Prisantydning	350 000
Omkostninger	10 122
Totalpris	360 122
Eierform	Selveier
Eiet tomt	1220 m2



Trine Grini

Eiendomsmegler

97 03 78 11 / trine@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka



STANDARD

Lorem ipsum dolor sit amet consectetur adipiscing elit curabitur quis orci in enim scelerisque semper donec malesuada ante ac velit ut varius vulputate nunc nam egestas eleifend urna donec quam dolor sodales id tempor eget condimentum non tellus curabitur ante metus feugiat at commodo quis dignissim et metus ut turpis












BELIGGENHET

Tomten på 1,2 mål ligger i et attraktivt boligområde med flott utsikt over Randsfjorden. Fra Ruudsvegen er det ca. 1 km fra Hov sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Det er gode forbindelser med buss både til Gjøvik og Hadeland/Oslo. I Hov er det barnehage, samt barne- og ungdomsskole.

Fine turområder i nærheten og kort veg ned til Randsfjorden. Trevatn ligger heller ikke langt unna og byr på mange fine naturopplevelser. På vinteren blir det kjørt opp flotte skiløyper like ved eiendommen.



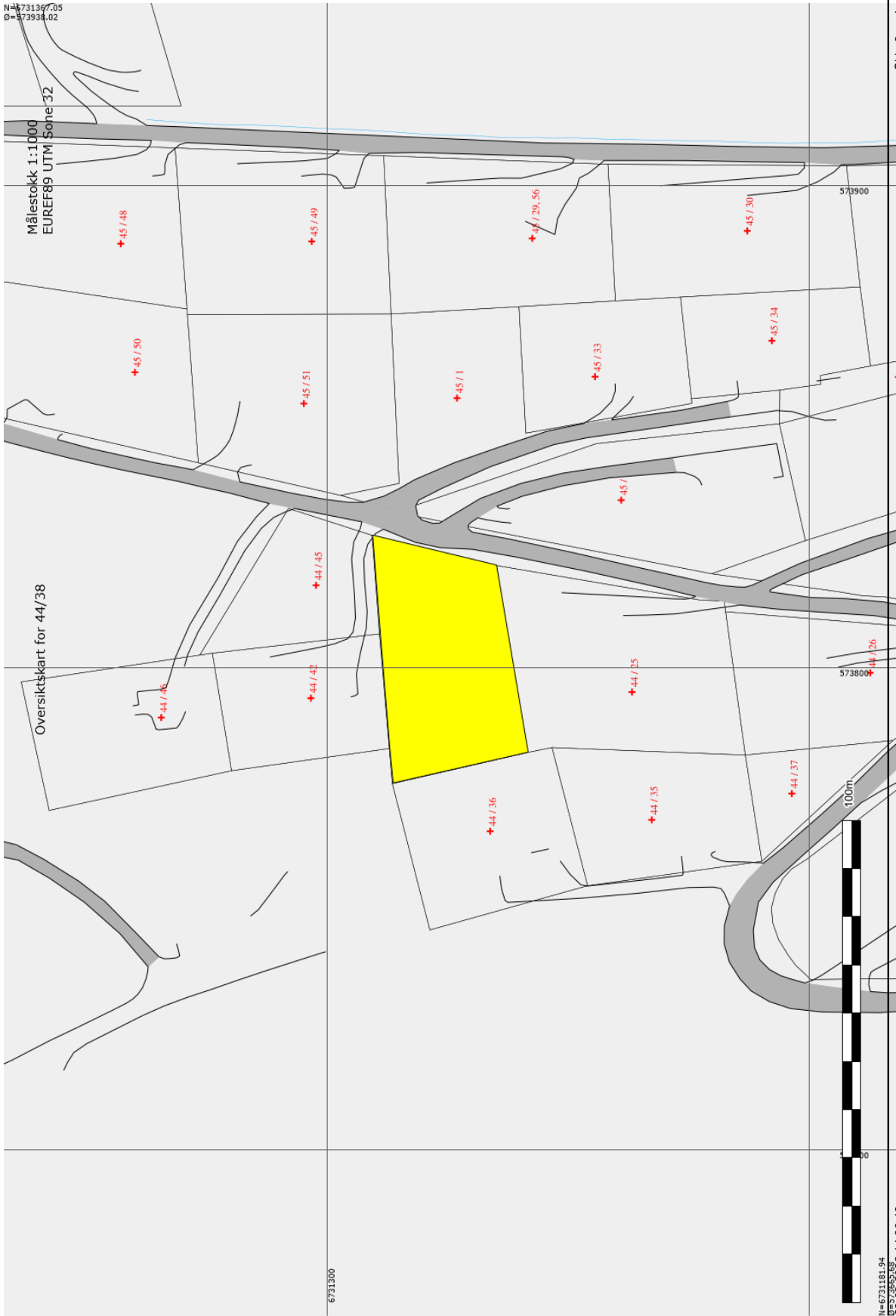
Søndre Land kommune

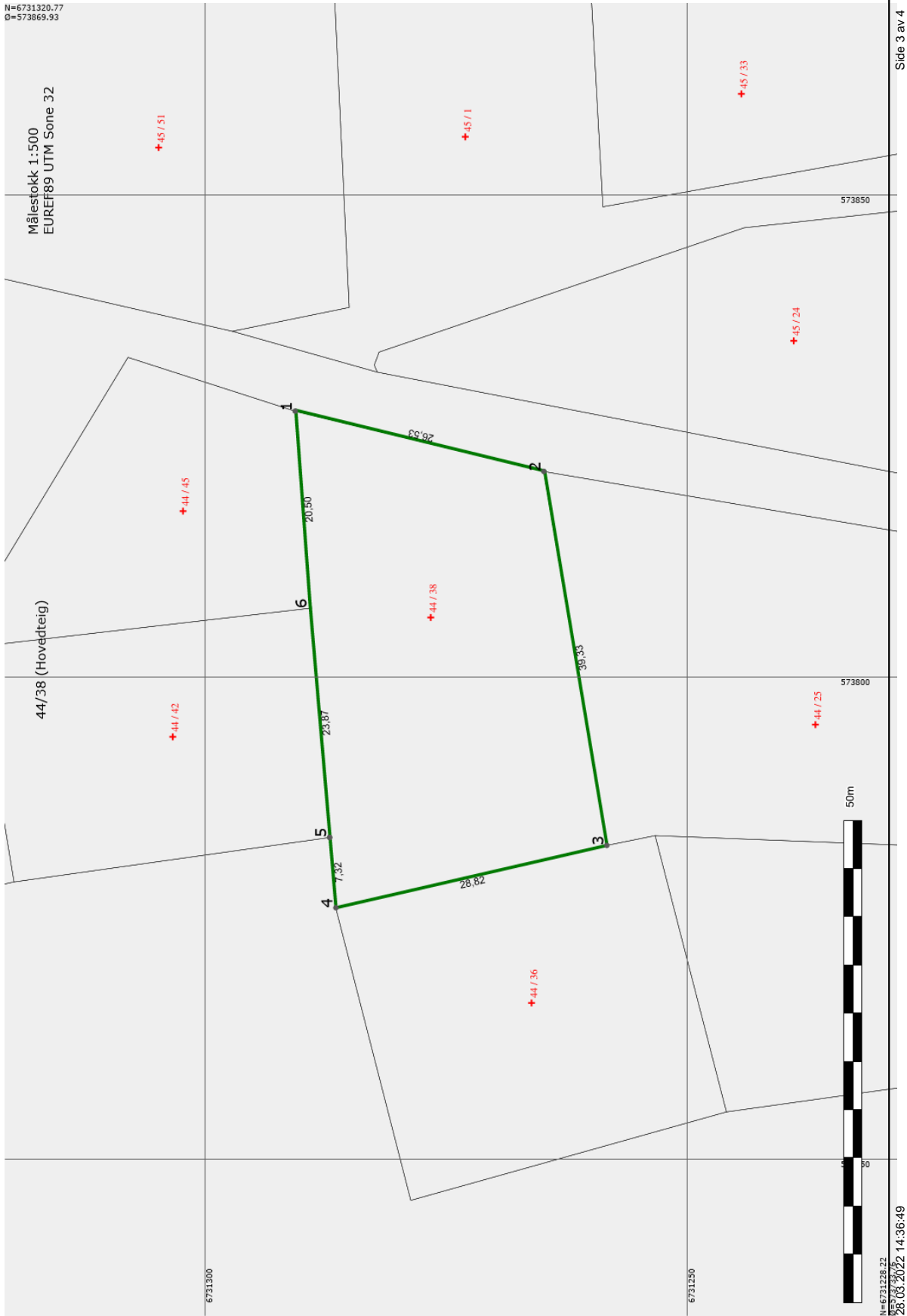
Matrikkelkart

Matrikkeleihenhet				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3447 - Søndre Land kommune	44	38	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring 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. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 1220,20 Arealmerknad: Nord: 6731276,58 Øst: 573806,21
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ Lengde Hjelpelinjetype				Målemetode		Nøyaktighet	Radius
Løpnr	Nord	Øst	Ikke spesifisert	Lengde	Hjelpelinjetype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	18 Tatt fra plan	10	
1	6731290,65	573827,60	Ikke spesifisert		Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10	
			26,53		Ikke hjelpelinje			10	
2	6731264,87	573821,35	Ikke spesifisert		Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10	
			39,33		Ikke hjelpelinje			10	
3	6731258,34	573782,56	Jord		Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10	
			28,82		Ikke hjelpelinje			10	
4	6731286,43	573776,10	Jord		Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10	
			7,32		Ikke hjelpelinje			10	
5	6731287,07	573783,39	Ikke spesifisert		Umerket	18 Tatt fra plan		10	
			23,87		Ikke hjelpelinje			10	
6	6731289,11	573807,17	Ikke spesifisert		Umerket	18 Tatt fra plan		10	
			20,50		Ikke hjelpelinje			10	

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 350 000,-))

10 122,- (Omkostninger totalt)

360 122,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Løpende kostnader

Bygger man enebolig på tomten så vil det komme kostnader til feks kommunale avgifter, strøm, tv/internett, veg etc.

Engangsbeløp ved tilknytning for vann og avløp iht kommunens satser er på kr. 25 000.

Adkomst

Adkomst til tomten direkte fra Ruudsvegen.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det må søkes kommunen om igangsettingstillatelse, samt ferdigattest når man er ferdig.

Formuesverdi

Formuesverdi som tomt kr. 8 696 pr. 31.12.20.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Gjeldende kommuneplan: Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (11.4.2016) og Adkomstvei - Nåværende Kommuneplan (11.4.2016).

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut av kjøper pga ubebygd tomt.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

- 2014/802043-1/200 Best. om vann/kloakkledn. 22.09.2014 Rettighetshaver:SØNDRE LAND KOMMUNE Org.nr: 961381630 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til trine@partnerseiendomsmegling.no eller SMS: 97 03 78 11 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må

alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke

fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Adresse og matrikkel
Ruudsvegen 6, 2860, Hov, Gnr. 44 bnr. 38 i Søndre land kommune

Eier
Toril Stenstrup Pettersen
Trond Pettersen

Oppdragsnummer
61-22-0019

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, egenerklæringsskjema selger mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Dokka sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Søndre Land
Kommune

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2016-2026

Søndre Land – levende og landlig

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

INNLEDNING	3
Generelle opplysninger	3
Planens rettsvirkning	3
Innholdet i kommuneplanens arealdel	3
Gjeldende lover, forskrifter og rikspolitiske retningslinjer	4
§ 1 Generelle bestemmelser	5
§ 2 Bebyggelse og anlegg	9
§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg	10
§ 2.2 Boligbebyggelse	11
§ 2.3 Fritidsbebyggelse	12
§ 2.4 Turist – og fritidsformål	13
§ 2.5 Sentrumsformål, forretninger og næringsbebyggelse	14
§ 2.6 Råstoffutvinning	15
§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	16
§ 4 Grønnstruktur	17
§ 5 Forsvaret	17
§ 6 Landbruk -, natur – og friluftsmål samt reindrift (LNFR)	18
§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	19
§ 8 Hensynssoner	20
§ 9 Forholdet til gjeldende planer	26
RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSPRAKSIS	28
Etablering av nye boligtomter i LNF – områder	28
Etablering av nye fritidsboligtomter i LNF – områder	28
Bygging på eksisterende ubebygde bolig – og fritidstomter i LNF – områder	29
Bygging av bolig nr.2 på landbrukseiendommer der det ikke er behov for kårbolig	30
Utforming bolig	30
Utforming fritidsbolig	30
Langs Randsfjorden	30
Tilbygg langs Randsfjorden:	31
Bygging av brygger og moloer langs Randsfjorden:	31
Bygging av naust langs Randsfjorden	31
Tilknytning til fjernvarme	32

INNLEDNING

Generelle opplysninger

Planens rettsvirkning

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens areal 2001– 2010 vedtatt i kommunestyret den 01.10.2001 og kommunedelplanen for Trevatn vedtatt 17.10.2005. Kommuneplanens arealdel består av plankart, temakart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer. Plankartet består av arealformål og hensynssoner og er juridisk bindende sammen med bestemmelsene, jf. Plan – og bygningsloven(PBL) § 11-6 i Søndre Land kommune, unntatt for områder der eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde PBL § 11-8. tredje ledd bokstav f. Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt av kommunestyret, gjelder foran kommuneplanen, PBL § 1-5, 2 ledd. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men de fungerer som en veiledning og de kan gi føringer for planen.

Innholdet i kommuneplanens arealdel

Arealformål vises på kartet og angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan brukes til. Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas for området og vises på de ulike temakartene og flere arealformål kan være markert. Bestemmelsene er rettslig bindende og gir informasjon om hvilke tiltak som må oppfylles i henhold til arealformålet. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir signaler om hvilken praksis Søndre Land kommune har innenfor de ulike områder av arealforvaltningen. Bestemmelse angir innholdet i kommuneplanens arealdel og er delt inn i 3 deler:

- Bestemmelser for hele planområde, gjelder for alle formål.
- Bestemmelser som er knyttet opp til et bestemt arealformål:
 - Bebyggelse og anlegg
 - Samferdselsanlegg
 - Grønnstruktur
 - Forsvaret
 - Landbruks-, natur og friluftsmål
 - Vassdrag med tilhørende strandsone
 - Hensynssoner

Bestemmelsene er juridisk bindende.

3. Retningslinjer til plan – og byggesaksbehandling for å gi føringer for saksbehandling. Disse er skrevet med kursiv skrift. Hensikten med planen er å få en overordnet styring av arealbruken i kommunen som er bærekraftig og framtidsrettet.

Gjeldende lover, forskrifter og rikspolitiske retningslinjer

Planbestemmelsene sier ikke noe om hensynene som skal tas i henhold til gjeldende lovverk. Relevante bestemmelser beskrives her:

1. Jordloven: jordloven skal beskytte arealressursene. Der planområdet er på dyrka mark gjelder jordlovens § 8(driveplikt) inntil området er tatt i bruk til det regulerte formål. § 9 og 12 om delingsforbud for landbrukseiendommer og bruk av dyrkbar og dyrket jord kan planmyndighetene bestemme skal gjelde for hele eller deler av området i planen.
 2. Naturmangfoldloven: § 8-12 skal legges til grunn i alle beslutninger som kan komme til å skade miljøet eller naturen. Er det ikke registrert godt nok grunnlag skal § 8 og 9, Kunnskapsgrunnlaget og føre-var-prinsippet gjelde.
 3. Vannressursloven: Inngrep og/eller tiltak i vassdrag som nevneverdig berører allmenne interesser krever tillatelse etter vannressurslovens § 8.
 4. Kulturminneloven: Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje – uten at det er tillatt etter § 8.
 5. Friluftsloven: skal verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmenhetens rett til ferdsel, opphold mv. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.
 6. Forurensingsloven: skal verne det ytre miljø mot forurensning og redusere eksisterende forurensning, samt redusere mengden av avfall og fremme en bedre behandling av avfall. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.
 7. TEK 10¹, Forskrift om tekniske krav til byggverk: Forskriften skal bidra til at byggverk blir i god kvalitet og i samsvar med PBL. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder, herunder visuell kvalitet, utearealer, ytre miljø, sikkerhet mot naturpåkjenninger, sikkerhet ved brann, universell utforming med mer.
- Alle nye bygg skal prosjekteres i henhold til forskriften i forhold til radon. Vannforsynings – og avløpsanlegg skal være dimensjonert så det gir tilstrekkelig mengde og trykk til å dekke vannbehov og slokkevann, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk.
8. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag: forvaltning av vassdrag skal være i tråd med retningslinjene.

¹ For hver tid gjeldende lov, forskrifter og retningslinjer gjelder for planbestemmelser i kommuneplan.

§ 1 Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: PBL § 11-9

De generelle bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål.

§ 1.1 Utbyggingsavtaler

For de områder der utbyggingsavtale er en forutsetning, skal muligheten for å få inngått en slik avtale avklares ved oppstart av planarbeidet. Avtalen skal utarbeides likt med planprosessen og være i henhold til PBL § 17-2.

Retningslinje for utbyggingsavtale:

Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift av nødvendig infrastruktur/felles service, inkludert friområder. Utbyggingsavtalene kan også omhandle antall boliger, type og utforming, tilrettelegge for miljøriktig energiforsyning, eventuelt fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig.

Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt ovenfor planmyndighetene om planlegging og/eller utbygging av et område. Rådmannen forhandler fram avtalen og legger den fram for kommunestyret for vedtak.

§ 1.2 Alternative energiløsninger/vannbåren varme

For nybygg og tilbygg med bruksareal(BRA) over 250 m², samt nye boligprosjekter i nærheten av fjernvarmeanlegg kan kommunen kreve at det tilrettelegges for alternative energiløsninger/vannbåren varme, jf. PBL § 11-9 nr.3, jf. § 27-5.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er hjemlet i PBL § 11-9 nr.4.

§ 1.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur

Utbygging i områder som er avsatt til bebyggelse – og anleggsformål kan ikke bygges ut før følgende teknisk anlegg er etablert:

- Trafikksikker adkomstveg, avkjørsel og/eller kryss
- Avkjørselstillatelse
- Renovasjon
- Vann – og avløp
- Elektrisitet fram til område

De to siste punkter gjelder ikke for fritidsboliger med lav standard.

For boligområder gjelder også:

- Trygg skoleveg der dette er aktuelt
- Nødvendige lekeplasser i ht § 1.5

§ 1.4 Universell utforming og tilgjengelighet – PBL § 11-9 nr.5

- A.** Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle.
- B.** Krav til tilgjengelighet i boliger og utearealer skal følge gjeldende krav i teknisk forskrift til plan og bygningsloven

§1.5 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer – PBL § 11-9 nr.5

I boligområder skal det opparbeides utearealer som tabellen viser, for annen bebyggelse enn boliger skal uteplassene opparbeides utenfor inngangen.

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass (med balløkke)
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Ved inngangsdør, maks 50 meter	Trafikksikker adkomst, maks 150 meter	Trafikksikker adkomst, maks 500 meter
Boligheter pr. lekeplass	Minst 5 og maks 30 boligheter	Maks 150 boligheter	Maks 500 boenheter
Størrelse	150 m ²	1500 m ² , kan deles i 3 enheter og være i tilknytning barnehage	Minst 5000 m ² , kan være i tilknytning skole.

- A.** Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med første bolig og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, den må ikke plasseres i nærheten av høgspenlinje, forurensninger og støy.
- B.** Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og vokse kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

§1.6 Skilt – og reklame – PBL § 11-9 nr.5

- A.** Skilt og lignende innretninger skal i det offentlige rom forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygningens arkitektur og områdets egenart.
- B.** Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr virksomhet pr fasade. I tillegg kan det oppføres et uthengsskilt for gående.

§ 1.7 Byggeskikk– PBL § 11-9 nr. 6 og 7

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitt forhold, kulturlandskap og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreget, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn til kulturmiljø. Særlig hensyn gjelder verneverdige bygg og SEFRAK – registrerte bygg.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og vedlikeholdes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

Retningslinje for utbyggingssaker som er unntatt plankrav:

Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse, jf. lov kulturminner § 9. Det dreier seg ikke bare om anlegg som krever reguleringsplan, men kan også være vann- og avløpsledninger, rørgater for fjernvarmeanlegg, kabler (både strøm og bredbånd), store driftsbygninger i landbruket osv.

Retningslinje kulturminner:

Søknad om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal oversendes kulturminnemyndighetene jfr. Kulturminnelovens § 25.

Retningslinje

<i>Landåsen kapell og Enger kirke</i>	<i>Der skal det ved planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.</i>	Disse har ingen egen hensynssone
---------------------------------------	---	----------------------------------

§ 1.8 Byggegrense mot vassdrag – PBL § 11-9 nr. 5

- A.** For områder langs vassdrag i en sone på 50 meter målt fra horisontalplanet strandlinjen, målt ved middelvannstand langs hoved vassdragene Randsfjorden, Trevatna, Landåsvatnet, Fallselva, Landåselva/Kronborgelva og vann og vassdrag i vassdragsbeltet til Lomsdalsvassdraget og Buvassfaret (Tørrsjøelva) er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak. For øvrige vassdrag jf. Vannressurslovens § 2 gjelder 20 meter byggegrense.
- B.** Forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak gjelder ikke områder hvor det gjennom reguleringsplan er angitt en annen byggegrense.
- C.** Forbudt med oppføring av gjerde/stengsler.

§1.9 Forurensing

Ved deponering av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensing, samt fremmede invaderende arter, jf. definisjon i naturmangfoldloven.

Retningslinje lokalklima og luftkvalitet:

Boliger og bygninger beregnet for varig opphold for utsatte grupper (barn, syke og eldre) skal ikke etableres i områder der luftforurensinger fra menneskelig aktivitet overskrider statlige fastsatte luftkvalitetskriterier.

Retningslinje stråling:

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold over lengre tid foreslås plassert nærmere høyspenningsanlegg enn 25 meter, noe som kan medføre magnetfeltnivåer over 0.4 mikrotelsa, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jfr. Statens strålevern.

§ 1.10 Vannkvalitet og vannmiljø

A. Vannkvaliteten i alle vassdrag i kommunen skal oppnå de miljømålene som følger av vannforskriften og gjennom vedtatt Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Vest-Viken 2016-2021, og samtidig tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

B. Utfyllinger, grustak og inngrep som endrer de økologiske forholdene langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles, jf. KPA § 7.1.

§ 1.11 Miljøkvaliteter i Fallselva og Lomsdalselva

Fallselva og Lomsdalselva skal opprettholdes som lokalitet for elveperlemusling, dette gjennom å opprettholde kantvegetasjon, begrense tilslamming av bunnen og unngå eutrofiering av vassdraget, eventuelt andre nødvendige tiltak så langt det er gjennomførbart.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Lovhjemmel: PBL §§ 11-9 og 11-10

Følgende nye utbyggingsområder kommer inn under bebyggelse og anlegg i foreliggende planbestemmelser:

BEBYGGELSE OG ANLEGG		
Områder for boligfelt		
Område	Områdenavn	Daa
B9	Boligfelt Lille Odnes	30
B11	Boligfelt Hov sentrum	33,3
B12	Boligfelt ved Fluberg barnehage	26,3
B15	Grannes på Odnes	6,6
Områder for fritidsbebyggelse		
F1	Hyttefelt Grevsjøen	41,2
F6	Hyttefelt Vestsida Haug	23,5
F7	Lite hyttefelt på vestsida, Sleperud	3,8
F9	Hytteområde på Fluberg, Rødnes gård	6,6
F10	Hytteområde Struksnesenga	11,6
F14	Hyttefelt Lomsjøen	21,9
F17	Fritidsboliger Vestsida, ved Randsfjorden	10,2
F19	Hyttefelt ved Nordraak, Vestsida	8,3
Fritids – og turistformål		
FT1	Utvidelse av Lyngstrand Camping	15
FT2	Utleiehytter på Bjørlien, Vestsida	17,9
FT3	Utleiehytter Lomsdalen	7,6
Område for Næring		
N1	Hasvoldseter	321,3
Områder for råstoffutvinning		
R1	Utvidelse av grustak Bråtån	20,5
R2	Nytt grustak ved Bråtån	23,7
R5	Utvidelse av Skøien massetak	71,7
R6	Utvidelse av massetak Enger	19,3
Område for renseanlegg		
TR1	Renseanlegg for framtidig næringsområde	2

§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 2.1.1 Krav om reguleringsplan PBL 1-6, andre ledd

For byggeområder skal det utarbeides reguleringsplan dersom ikke annet er angitt i bestemmelser som gjelder det enkelte byggeområdet.

§ 2.1.2 Generelt

Teknisk forskrift til Plan – og bygningsloven er brukt som veileder i forhold til grad av utnytting. Prosent bebygd areal (%-BYA) sier noe om forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten.

§ 2.1.3 Parkeringskrav – PBL § 11-9 nr.5

Det kreves parkeringsplasser i samsvar med tabellen under:

Formål	Plasser
Enebolig	2 plasser per enebolig
Liten leilighet, 2 rom	1 plass pr. leilighet
Leilighet m/3 rom	1,5 plasser pr. leilighet
Leilighet m/4 rom eller mer	2 plasser pr. leilighet
Kontor og forretningsbygg	1 plass pr. 60 kvm BRA
Lager og industribygg	1 plass pr. 150 kvm BRA
Konferanse, restaurant og kafebygg	1 plass pr. 25 kvm BRA
Idrettsanlegg	0,2 plass pr. tilskuerplass
Barnehage	1 plass pr. ansatt
Omsorgsbolig/Pleiehjem	0,5 plasser pr. ansatt

- A. I boligområder med felles parkeringsanlegg skal det være minst 0,2 plasser per boenhet satt av til gjesteparkering.
- B. For offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler og større boligprosjekter skal minst 10 % (minimum 2) av parkeringsplassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede. Plassen skal lokaliseres nærmest mulig hovedinngang.
- C. Institusjoner, kiosker /gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold, og kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjørpelse i kravene når det foreligger gode grunner.

§ 2.1.5 Framføring av elektrisitet – PBL § 11-10 nr.2

Framføring av elektrisitet fram til eller i nye byggeområder, samt ved anlegg i eksisterende områder skal skje med jordkabel både for høyspentlinje og fordelingsnett. Det samme gjelder kabel for telefon, TV, bredbånd og lignende.

§2.2 Boligbebyggelse

Definisjoner

- A. **Frittliggende småhusbebyggelse:** Eneboliger og horisontalt – og vertikaldelt tomannsboliger, ett boligbygg per eiendom.
- B. **Konsentrert småhusbebyggelse:** defineres som småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker og med etasjehøyde på ikke over 3 etasjer.
- C. **Småhusbebyggelse:** frittliggende småhus og kjeder/rekker med inntil 3 etasjer.

§ 2.2.1 Fradeling av boligtomter i områder i nåværende boligområder – PBL § 20-1, første ledd, bokstav m

Generelt:

A. Fradeling av boligtomter og adressering skal i forbindelse med ny utbygging eller ved fortetting skal være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak på tomten.

B. Unntak av plankrav kan vurderes ved 1-2 boenheter.

Retningslinje for utforming:

Følgende retningslinjer gjelder for mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse, samt nybygg på tidligere fradelte ubebygde tomter, der det er avklart med kulturminnemyndighetene:

- A. Garasjer som er frittstående kan ha mønehøyde på inntil 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- B. Maksimal grunnflate for garasje til eneboligbebyggelse er 70 m², jf. PBL § 20-4 bokstav a og SAK10 § 3-1 bokstav b.
- C. Bebyggelsens plassering og utforming skal på hver enkelt tomt være best mulig tilpasset terrenget og omgivelsene.
- D. Tiltaket skal videre være tiltrekkelig sikret mot fare. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til utredning av risiko og fare i nye planer skal også legges til grunn ved realisering av tiltak som unntas fra plankrav.

Retningslinje om utnyttingsgrad:

Tomten bør ikke bebygges mer enn 40 %.

§ 2.2.2 Eksisterende boligområde i Fluberg (tidligere Fluberg Øst)

A. Fellesarealene kan ikke bebygges eller benyttes til parkering.

B. Det kan føres opp frittliggende enebolig med mønehøyde inntil 7,5 meter og en garasje.

C. Utforming, fargevalg og materialbruk skal samsvare med omgivelsene rundt.

§ 2.2.3 Eksisterende boligfelt

A. Øvre Fall tomtefelt:

Det er krav om oppdatert vedtatt reguleringsplan før utbygging kan skje.

B. Eksisterende boligfelt i Landåsbygda:

Krav om dokumentert adkomstveg med tillatelser, og oppdatert vedtatt reguleringsplan før utbygging kan skje.

§ 2.2.4 Rekkefølgekrav:

B12, Boligområde Fluberg

A. Før boligfeltet kan tas i bruk skal det være etablert ny avkjørsel for adkomst, utformet som kryss og grusveg skal fysisk avstenges for biltrafikk og gjøres om til gang – og sykkelveg.

B. Før boligfeltet kan tas i bruk må det være en gangveg fra feltet og ned til barnehagen, med framtidig sikker kryssing av fv.34.

C. Eksisterende boliger i Brattlandsbakken med gårds – og bruksnummer 27/7, 13/62, 13/32 skal ha adkomst fra fv. 34 sammen med nytt boligfelt.

§ 2.3 Fritidsbebyggelse

§ 2.3.1 Lokasjon av fritidsbebyggelse

Det kan ikke etableres nye fritidseiendommer innenfor tettstedene Hov, Fall eller Odnes. Dette gjelder i allerede etablerte boligstrøk.

§2.3.2 Krav om reguleringsplan – PBL 1-6, andre ledd

I områder avsatt som framtidig fritidsbebyggelse kan tiltak som nevnt i plan – og bygningslovens § 1-6 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

§ 2.3.3 Deling av tomter

Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

§2.3.4 Utredning av nye hyttefelt

A. F19, hyttefelt ved Nordraak: Skredfaren skal utredes før F19 utbygges etter reguleringsplan.

Retningslinje for inngjerding:

Inngjerding av hytter er ikke tillatt. I områder med intensivt beitebruk kan det gis tillatelse til inngjerding av inntil 300 kvm i direkte tilknytning til hytta. Der det inngås avtaler med beiterettighetshavere eller sameier kan det tillates inngjerding av større arealer, dette skal avklares i reguleringsplanen. Ved inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av hevdvunne ferdselsårer, samt beitebruk tillegges vekt. Ved inngjerding skal det tas estetiske hensyn og det skal tilstrebes lik utforming innenfor samme hyttefelt. Gjerde skal være 1,1 m høyt og tett nok til at bufe ikke kommer innenfor.

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

12

Der tiltaket ikke er avklart i reguleringsplan kan det søkes om inntil 300 kvm inngjerding.

Retningslinje om utnyttelsesgrad:

Tomten bør ikke bebygges mer enn 35 %.

Retningslinje for utforming:

A. *Hoved lengderetning skal følge høydekontene. Hovedbygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.*

B. *Maks mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.*

C. *Farge og materialbruk skal harmonere med byggeskikk og eksisterende bebyggelse.*

Retningslinje for fortetting ved endring av reguleringsplan:

Ved fortetting med ny bebyggelse bør det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag, terreng og den samlede utbyggingsbelastningen i området. Ved fortetting forutsettes det tett dialog med etablerte hytteiere i området. I reguleringsplanens beskrivelse skal det redegjøres for hvordan fortettingen er tilpasset andre hensyn, samt hvordan dialog med berørte parter er gjennomført. Fortetting må skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.

§2.4 Turist – og fritidsformål

§2.4.1 Vurdere grunnforhold, PBL § 11-9 nr.8

FT3 ved Lomsdalen skal det vurderes i reguleringsplan de geologiske forhold og faren for jord – og flomskred.

§2.4.2 Lyngstrand Camping, PBL § 11-9

Krav om reguleringsplan før nye byggetiltak tillates jf. KPA § 2.1.1. Dette gjelder eksisterende byggeområder og framtidig byggeområder for å sikre en helhetlig planlegging.

§ 2.4.3 Husodden

Område som er avsatt som turist – og fritidsformål på Husodden skal ta særlig hensyn til kulturminner, kulturmiljø og landskapsverdier.

Næring som tillates er turist – og fritidsanlegg og andre næringsformål knyttet til gården og Randsfjorden.

Det vises for øvrig til KPA § 8.4A og § 8.2.

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

13

§ 2.5 Sentrumsformål, forretninger og næringsbebyggelse

Definisjon av varegrupper

Plass- og transportkrevende varegrupper er, jfr. Regional plan for attraktive byer og tettsteder:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskole/hagesentre
- Møbler
- Hvitevarer
- Brunevarer

§ 2.5.1 Sentrumsformål

Områdereguleringsplan for Hov sentrum, vedtatt 23.06.14 gjelder.

§2.5.2 N1, Næringsområde Hasvoldseter

- A. Utbygging i området skal ikke skje før følgende teknisk anlegg er etablert:
 - Trafikksikker adkomstveg, avkjørsel og/eller kryss til den enkelte tomt
 - Avkjørselstillatelse
 - Vann og avløp
 - Elektrisitet og renovasjon
- B. Det skal ikke etableres varehandel som kjøpesentre, detaljhandel og storvarehandel med møbler, hvitevarer eller brunevarer, men forbeholdes areal og transportkrevende næringsvirksomhet, lager, industri og lignende.

Retningslinje næringsområde Fagerlund:

- A. Nye bedrifter kan ikke etableres hvis det medfører vesentlig økning av transport med tyngre kjøretøy.
- B. Eksisterende bedrifter kan ikke utvides hvis det medfører vesentlig økning av transport med tyngre kjøretøy.
- C. Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen. Ved utvidelse og fradeling av flere tomter i næringsområde skal det skjermes mot omkringliggende naboer med jordvoll.
- D. Ved etablering av ny virksomhet skal det vurderes forhold knyttet til støy og brannfare grunnet nær beliggenhet til større boligområde, barnehage og Hov sentrum.

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

§ 2.6 Råstoffutvinning

Lovhjemmel: PBL § 11-9

§ 2.6.1 Generelt

A. I områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen må det utarbeides reguleringsplan før nye massetak eller vesentlig utvidelse av eksisterende massetak kan finne sted.

B. For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før utvidelsen av driften, det vil si råstoffutvinning, steinknusing eller sortering videreføres eller tas opp igjen.

C. Massetak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter landbruksvegforskriften.

D. Alle saker som berører råstoffuttak skal behandles i henhold til mineralloven. Det er meldeplikt for ethvert totaluttak på mer enn 500 m³. For natursteinuttak, uansett størrelse, krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

§ 2.6.2 Rekkefølgekrav

R1 skal ferdigstilles og tilbakeføres til landbruksareal før R2 påbegynnes.

§ 2.6.3 Krav om felles planlegging

R1 og R2 skal ha felles reguleringsplan og plan for tilbakeføring til landbruksarealer.

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovhjemmel: PBL §§ 11-9 og 11-10

Nye utbyggingsområder:

Områder for samferdselsanlegg- og teknisk infrastruktur		
Betegnelse		Lengde (m)
Veg		
V1	Adkomst til regulert boligfelt	133
V2	Adkomstvei Landåsbygda	88
V5	Fjordsti mellom Holmen mølle og Kråkvika	4504
Parkering		Daa
P1	Parkeringsplass ved idrettsplass	2,7

§ 3.1 Plankrav

For gjennomføring av større bygge – og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan i henhold til PBL § 11-9 nr.1.

Der det ikke er plankrav må undersøkelsesplikten etter kulturminneloven være oppfylt før tiltaket iverksettes.

Retningslinje for byggegrense langs jernbane:

Det skal normalt ikke tillates å bygge nærmere enn 30 meter fra dagens jernbanespor med mindre annet avklares i reguleringsplan.

Jernbaneverket må samtykke ved byggetiltak nærmere jernbanen enn 30 meter, jf. Jernbaneloven.

§ 3.2 Funksjonsklasser, veg – PBL § 11-10 nr.4

Funksjonsklasser til avkjøringer langs riks – og fylkesveg er merket som A-E.

Disse holdningsklassene legges til grunn for planlegging.

Klassene viser myndighetens holdning til å etablere nye avkjørslar og utvide de eksisterende i de områdene der avkjørslar ikke er hjemlet i en reguleringsplan.

Funksjonsklasse	Funksjonsklasse avkjørslar	Byggegrense veg	Veger i Søndre Land
A – Nasjonal hovedveg	I – Meget streng holdning	50	Ingen
B – Regional hovedveg	II – Streng holdning	50	Fv34, Fv33
C – Lokal hovedveg	II – Streng holdning	30	Fv245, fv247, Fv139
D – Lokal hovedveg	III – Mindre streng holdning	20	Fv114
E – Lokal adkomstveg	IV – Lite streng holdning	15	Fv140, Fv130, Fv132, Fv134, Fv129, Fv138

Hvis ikke reguleringsplanen sier annet gjelder disse byggegrensene for alle områder i Søndre Land kommune.

§ 3.3 Parkeringsplass Idrettsplass

Før parkeringsplass kan tas i bruk skal krysningspunktet til idrettsplassen tilrettelegges med god sikt og belysning.

§ 3.4 Fjordstien Holmen Mølle til Kråkvika

I forbindelse med gjennomføring skal det være dialog med Kulturarvenheten ved Oppland Fylkeskommune. Fjordstien er unntatt plankrav, jf. KPA § 3.1.

§ 4 Grønnstruktur

Retningslinje for friområder:

Det tillates kun bygge- og anleggstiltak i friområder som bygger opp under formålet.

Retningslinje for friområde i Fluberg:

I friområde FRI1 i Fluberg skal det tas ekstra hensyn til beliggenheten av vernet bygg på prestegården med ID 86393.

§ 5 Forsvaret

Lovhjemmel: PBL § 11-10 nr. 5

Gjelder faresoner for militær virksomhet slik det framgår av soneinndelingen på temakart «Andre faresoner»

§ 5.1 Hensynssoner til Forsvaret

Sone 1- H380_1

Innenfor sone 1 tillates ikke oppført ny bebyggelse eller samferdselsanlegg, med unntak av bygninger og anlegg til militære formål.

Sone 2 – H380_2

Innenfor sone 2 tillates ikke oppført ny boligbebyggelse eller nye bygg til varig opphold. Det tillates oppført fritidsbebyggelse.

Sone 3 – H380_3

Innenfor sone 3 tillates ikke oppført bygninger der mange menneskers har opphold, herunder forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager, boligblokker eller handlesentra. Det tillates oppført ny boligbebyggelse i form av småhus.

§ 6 Landbruk -, natur – og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

Lovhjemmel: PBL § 11-11

Utbyggingsområder for LNF spredt boligbebyggelse

SB1	Boliger på Vestsida	11
-----	---------------------	----

§ 6.1 Kantsoner til dyrket mark – PBL § 11-9 nr.5

Det skal være en buffersone/kantsone mellom eiendommer for boligbebyggelse/fritidsbolig og dyrket mark på minst 10 meter.

§ 6.2 Landbruksbebyggelse

I LNF områder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak hvor det etter en konkret vurdering er et landbruksmessig behov tilpasset driften, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og drift. Se veileder *Plan- og bygningsloven og landbruk+* for oppstilling av tiltak.

Retningslinje:

Dette er kriterier for at et tiltak skal falle inn under Landbruk Pluss:

- Inngår som en naturlig del av gårdsdrifta, og utnytter gårdens menneskelige, arealmessige eller bygningsmessige ressurser.
- Kan anses som et landbrukstiltak.
- Krever ikke større ombygginger.
- Medfører ikke vesentlig økt trafikk (store ridehaller, restauranter).
- Er ikke til ulempe for naboer (samtykke fra nabo kreves).
- Har samtykke fra landbruksmyndigheten.

Tiltak som ikke oppfyller disse kravene anses ikke som et Landbruk Pluss tiltak, og vil således kreve dispensasjonsbehandling.

§ 6.3 Spredt bebyggelse i LNF – PBL 11-11 nr.2

Områder for spredt bebyggelse kan tillates innenfor områdene avmerket på plankartet som LNF – spredt boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse, hvor det blir stilt krav om løsninger for vann, avløp, avkjørsel, samt støy.

§6.3.1 Spredt boligbebyggelse i LNF - område SB1

Området avmerket som spredt boligbebyggelse i LNF kan ha inntil 2 tomter for bolig.

Byggesøknad skal framlegges kulturarvenheten ved Oppland fylkeskommune for uttalelse.

§ 6.4 Skogshusvær

Nødvendig vedlikehold av seterbebyggelse og skogshusvær kan tillates når formålet er å ta vare på og bruke gammel bebyggelse. Eventuell ombygging må ta hensyn til bebyggelsens tradisjonelle utseende og bruk, samt estetikk.

Retningslinje skogshusvær:

Ved bygging av nye skogshusvær skal det oppføres tradisjonelt i utseende og bruk. Størrelsen skal begrenses til bruken som dagens skogshusvær. Skogshusværet skal ikke fradeles eiendommen.

Skogshusvær ansees å komme under Landbruk Pluss.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Lovhjemmel: PBL § 11-11

§ 7.1 Kantsoner langs vassdrag

Langs bredden av vassdrag med årsikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressurslovens § 11. Dette belte skal være minst 6 meter og det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget.

Der *Forskrift om produksjonstilskudd i jordbruket* gjelder, er kravet til kantsone 2 meter.

§7.2 Vassdrag som er vernet mot kraftutbygging

Dette gjelder Lomsdalsvassdraget og Buvassfaret(Tørrsjøelva).

A. Tiltak det gis tillatelse til skal ikke være i strid med formålet med vassdragsvernet.

B. I selve vassdragsstrengen til hovedvassdragene skal inngrep ikke tillates med mindre det gjelder restaurering etter skadeflom, vedlikehold av broer, fløtningsinnretninger o.lign.

C. For øvrig gjelder bestemmelsene generelt for vassdrag også for disse.

Retningslinjer for vassdrag som er vernet mot kraftutbygging:

- Innenfor nedslagsfeltene slik det er angitt på plankart vil Søndre Land kommune ha en restriktiv holdning til søknader om dispensasjon fra byggegrense til vassdrag, hyttebygging og andre tiltak som ikke inngår i tradisjonell næringsvirksomhet. Når dispensasjon gis skal det tas særlig hensyn til landskapsverdier, friluftslivet og naturmangfoldet. I de områdene hvor det allerede har foregått en utbygging, vil dispensasjoner lettere gis enn i områder for øvrig.*
- Utformingen av bygninger skal tilpasses landskapet og material- og fargebruk tilpasses eksisterende bygninger.*
- Det skal legges vekt på å unngå forurensning til vassdragene gjennom spesiell aktsomhet ved utforming av avløpsanlegg eller ved gjennomføring av andre tiltak i nedbørsfeltet.*
- I nedre del av Lomsdalsvassdraget mot Randsfjorden vil dispensasjoner knyttet til arealbruk, utforming og byggegrenser lettere kunne innvilges.*
- Kantsonen til vassdragene skal ha et vegetasjonsbelte som kjøttes i tråd med "Norsk PEFC skogstandard" og vanndirektivets kantskjøtsel.*

§ 7.3 Forbud mot tiltak og vilkår for tiltak i vassdrag

Utfyllinger, grusuttak og inngrep som endrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt.

I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver der det er nødvendig med kulverter, stikkrenner og konstruksjoner, skal dette forsøkes etablert så raskt som mulig, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vannstrengen blir kortest mulig. Tiltak som kan gi tilslamming av bekk/elv skal utføres i tidsrommet 15. juni-15 september.

I vassdrag der det er gytende fisk skal tiltaket tilpasse seg fiskens vandring.

§ 8 Hensynssoner

Lovhjemmel: PBL § 11-8

Dette er arealer i kommunen hvor det må vises særlig hensyn. Bestemmelsene og retningslinjene gir restriksjoner for bruken av arealene.

§.8.1 Sikrings -, støy og faresoner

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav a

§ 8.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann

Nedslagsfelt for vannverk er vist som hensynssone H110. Innenfor disse områdene skal det vises spesielt varsomhet ved nye bygge – og anleggstiltak, rehabilitering/ombygging og eventuelt fortetting. Det tillates ikke bygninger, anlegg eller virksomhet som kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt forurensing.

§ 8.1.2 Drikkevannskilder, PBL § 11-8 bokstav a

Drikkevannskildene skal tas hensyn til for å unngå forringet kvalitet av drikkevann, jf. drikkevannforskriften. Det er fastsatt egne bestemmelser for nedslagsfeltet for Skjelbreia vannverk av 04.07.1964. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

Temakart «Sikring – og støysoner»:

Nedslagsfelt for drikkevann er merket H110

Område for grunnvannsforsyning er merket H120

§ 8.1.3 Rød støysoner

Rød støysoner er vist som hensynssone H210. Innenfor denne sonen skal det ikke lokaliseres tiltak.

§ 8.1.4 Gul støysoner

Gul støysoner er vist som hensynssone H220. Ved tiltak innenfor denne sonen skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdien i retningslinjen overskrides.

Retningslinje for støy:

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplansaker(T-1442), Forskrift om tekniske krav til byggverk skal følges.

I områder med støyinnivå på en fasade over 55 dBA bør boligene være gjennomgående og ha en stille side.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelt tiltak nær støykilder hvor det ikke finnes støysoner, skal støy vurderes og eventuelt foreta støyberegninger.

§8.1.5 Aktsomhet for skred og steinsprang

Ved utbygging og søknad om bygge – og anleggstiltak kan kreves at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfare. Før utbygging skal nødvendige sikringstiltak mot skred være gjennomført jf. gjeldende sikkerhetskrav.

A. Byggeavstanden fra løsmasseskråninger må være minimum lik høyden.

B. Det skal foretas en utredning om reell skredfare av geoteknisk kompetanse før det foretas tiltak og evt. utarbeidelse av reguleringsplan innenfor hensynssoner for skred.

§ 8.1.6 Flom, jord – og flomskred

Ved utbygging og søknad om bygge – og anleggstiltak skal det før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag dokumenteres at område ikke er utsatt for flom eller flomskred, jf. TEK10 § 7-2.

A. For alle mindre vassdrag, bekker og elver, jf. Vannressurslovens § 2 gjelder 20 meter byggegrense.

B. Nødvendige sikringstiltak mot flom og flomskred i hensynssone i temakartet «Aktsomhet jord – og flomskred» skal være gjennomført før utbygging av områdene. Dette gjelder også for spredt bebyggelse i LNF.

C. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det trengs skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygginger og anlegg ved flomveier skal utformes slik det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

D. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

§ 8.1.7 Faresone for høyspent

I de utbyggingsområder som er berørt av høyspentlinjer skal det sikres at grenseverdien ikke overstiges ved å legge inn en sikringssone i detaljplanen.

I temakartet «Andre fareområder» er det vist en sikkerhetssone fra senterlinjen for høyspentlinjer, eventuelle tiltak i denne sonen må avklares med netteier.

Ved nye anlegg (mobilnett – radionett – samband – elnett) eller bygg, samt ved oppgradering av eksisterende anlegg, må det sikres at bygg ikke utsettes for magnetfelt iht. veileder fra statens strålevern.

§ 8.1.8 Overvann

A. I alle reguleringsarbeider hvor formålet er utbygging skal forholdet til overvann og flom fra bebygde areal og terreng belyses og avklares.

B. Overvann skal håndteres lokalt, det vil si på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

§ 8.1.9 Radon

Det skal sikres mot radon i alle nybygg for varig opphold etter TEK10 § 13-5.

§ 8.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap eller bevaring av natur eller kulturmiljø

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje for hensyn av kulturminner og kulturmiljøer, PBL § 11-8 bokstav c:		
Listeførte kirker av nasjonal verdi: <ul style="list-style-type: none">Fluberg KirkeHov KirkeSkute Kirke	Område rundt de listeførte kirkene har fått hensynssone c. I dette område skal det vises særlig hensyn til miljøet rundt kirkene.	570-2 570-1 570-5
Fluberg gamle kirkested	Fluberg gamle kirkested er en lokasjon med flere automatisk freda kulturminner. I dette området skal det vises særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøet. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.	H570-4
Fluberg prestegård	I område skal det tas særlig hensyn til det vedtaksfreda prestegårdsbygget med ID 86393	H570-3
Lyngstrand Camping	De automatisk freda kulturminnene ved Lyngstrand Camping er vist i temakartet «kulturminner og kulturmiljøer» som hensynssone c. Hensynssone c omfatter bufferareal for automatisk fredede kulturminner. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.	H570-7
Husodden	Husoddens verdifulle og sårbare kulturmiljø er vist i temakartet «kulturminner og kulturmiljøer» som hensynssone c. Hensynssone c omfatter bufferareal for automatisk fredede kulturminner. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes	H570-9

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

	kulturminnet/kulturmiljøet. Det skal i samarbeid med kulturarvenheten ved Oppland Fylkeskommune utarbeides en skjøttselsplan for Husodden.	
Hornskleiva	Inngår i nasjonal verneplan for veger, ID 233; Bergenske Kongeveg. Vegens karakter bør opprettholdes og holdes åpen for fri ferdsel.	H570-8
Fluberg telefonsentral	Telefonsentralen på Nytun i Fluberg med gnr/bnr: 13/111 er markert på temakart «kulturminner og kulturmiljøer» med hensynssone c. Fluberg telefonsentral er innlemmet i verneplanen til Telenor. Innenfor hensynssona skal det ikke igangsettes tiltak som er i strid med formålet med bevaringen.	H570-8

Retningslinje for sone med særlig hensyn til landskap og bevaring av naturmiljø, PBL § 11-8 c		
Slåttemarker	Slåttemarker med verdi svært viktig(A) og viktig (B) er en sterkt truet naturtype. Slåttemarker med disse verdiene bør skjøttes og tas vare på samsvar med handlingsplanen for slåttemark (Direktoratet for Naturforvaltning, 2009). Kvaliteten på slåttemarkene varierer i samsvar med skjøtsel, derfor må de vurderes individuelt. Tiltakets viktighet må vurderes opp mot kvaliteten på slåttemarka.	H540-1 til H540-12
Fallselva	Fallselva har hensynssone H530-2, Hensynssone friluftsliv. Fallselva er et svært viktig bekkedrag i forhold til elvemuslingen.	H530-2
Statlig sikra friluftsområder	Området kan ikke brukes til annet enn friluftsmål for allmennheten uten samtykke fra staten ved Miljødirektoratet. Områdene dette gjelder er: <ul style="list-style-type: none">KråkvikaIloddenSkrankefossfløytaTrevatn VelparkVassendlandet	H530-3 H530-4 H530-5 H530-7 H530-6
Friluftsområde for vann	De områder merket F i plankartet (badeplasser) skal ikke tiltak skje som strider imot formålet.	F

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

Naturområde vann:	I områdene merket N(Fallselva, Lomsdalselva, Kronborgelva) skal ikke tiltak utføres hvis dette kan forringe vannkvaliteten for randsfjoraure og elvemusling.	N
Bevaring av naturmiljø med friluftsliv	Alle nye tiltak skal underordne seg friområdene og friluftinteressene. Byggetiltak og andre tekniske inngrep vurderes spesielt nøye, og ved tillatelse skal det stilles krav til estetiske hensyn og opprydding.	H560

8.3 Sone for båndlegging

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav d

§ 8.3.1 Båndlegging av automatisk freda kulturminner og kulturmiljøer, PBL § 11-8, bokstav d

Alle automatisk freda kulturminner og kulturmiljøer er vist i temakartet «kulturminner og kulturmiljøer» med hensynssone d.

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

Område nord for Fluberg kirke	Nord for Fluberg kirke er det båndlagt område etter kulturminneloven. I dette området skal skogsdrift foregå etter skjøtselsplan.	H730-69
Hov Kirkested	Hov kirkested er automatisk freda og båndlagt etter PBL § 11-8 bokstav d.	H730-93

§ 8.3.2 Båndlegging etter Lov om naturvern og Lov om naturmangfold, PBL § 11-8 bokstav d

Områder som er vernet i medhold av Naturmangfoldloven (naturvernloven) er markert på temakartet «Naturområder og friluftsliv».

Område	Sone
Skjellingshovde Naturreservat	H720-8
Selsjøen naturreservat	H720-9
Øktmyrene naturreservat	H720-2
Tretjerna naturreservat	H720-5
Fluberg dyrefredningsområde	H720-4
Odnesberga naturreservat	H720-6
Dokkadelta naturreservat	H720-3
Øytjernet naturreservat	H720-7
Evjemyra naturreservat	H720-1

I disse områdene tillates det kun de tiltak som framgår av vernebestemmelsene i tilknytning til de enkelte områdene.

§ 8.4 Sone for felles planlegging

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav e

Det er krav om felles reguleringsplan for arealer vist med hensynssone H810, gjennomføringssoner. Dette gjelder:

A. Husodden:

Det skal utarbeides reguleringsplan som omfatter hele Husodden, samt adkomsten til område fra fv.245.

B. B12 Grettetoppen:

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for hele område B11.

I disse områdene kreves grunneiersamarbeid i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføringen av opparbeidelse av områdene.

C. R1 og R2, Bråtån

R1 og R2 skal ha felles reguleringsplan som også innbefatter tilbakeføring til landbruksarealer.

§ 8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Lovhjemmel: PBL § 11-8 bokstav f

Sone hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde har sone H910 på temakart «gjeldende reguleringsplaner».

§ 9 Forholdet til gjeldende planer

Regulerings – og bebyggelsesplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde.

Følgende eksisterende regulerings – og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

ID	NAVN	VEDTAKSDATO
0536001	Bekk - Solliøygarden	08.09.2003
0536002	Bratvold – Larseng - Gjervika	13.11.2006
0536003	By Skog	02.07.2007
0536004	Del av Øvre Fall	09.02.1979
0536005	Endring Hov sentrum	12.02.1982
0536006	Endring av Hov sentrum - Lensmannsgutua	31.10.1990
0536007	Endring Hov sentrum - Grettegutua	30.04.1984
0536008	Enger Massetak	18.06.2007
0536009	Fall Kraftverk	20.11.2007
0536010	Fall - Holmenvegen	28.04.2008
0536011	Fjordvegen og Industrivegen	21.08.1989
0536050	Fluberg Barnehage	21.10.2013
0536014	Framnes del av Odneshage	25.06.1990
0536015	Fryal 1	24.02.1986
0536047	Fv34 Grime – Vesleelva	15.06.2007
0536053	Fv.247 Hov-Hasvoldseter	22.06.2015
0536049	Fv. 247 Hov Sentrum-Rådyrvegen	18.06.2012
0536043	Fv33 Odneshage - Skøyen	09.02.2004
0536048	Grettegutua Barnehage	13.11.2006
0536017	Grevsjølia	16.06.2003
0536016	Halmrast Golfområde	05.09.1994
0536018	Hornslien	26.09.2005
0536051	Hov sentrum	26.06.2014
0536044	Hov Kirkegård	10.01.1978
0536020	Hov Møbel	10.01.1978
0536019	Hov Syd	27.06.1980
0536021	Kallingen Hytteområde	07.05.1993
0536022	Kinnslien	12.06.2006
0536023	Kvernmoen – Sørmoen	29.10.2001
0536024	Land Sag med endringer	25.02.1985
0536026	Landaasen/Opptreningssenter	22.01.2004
0536027	Lomvika	28.05.2003
0536028	Marsteinvika	28.05.2003
0536029	Nordbergsvingen	15.11.2004
0536030	Odneshage Skole	30.06.1986
0536031	Perstuen - Fall	07.09.1998
0536032	Randsfjorden Golf og nye Moen grustak	25.06.2001
0536033	Rostberget - Blåkollen	05.05.2003
0536034	Rødbergenga boligfelt	07.09.1998
0536052	Skøyen massetak	15.02.2016
0536042	Sørbergenga Rognerud	21.01.2005

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

26

0536036	Trevassdammen	17.11.2003
0536046	Trevatn felt B2	16.12.1985
0536045	Trevatn Sentrum	15.03.1981
0536037	Vassendgrenda	24.05.2004
0536038	Vassendmoen	10.03.2003
0536039	Vika	31.03.2003
0536041	Åbborn	03.02.2003

De eldste planene er ikke digitalisert og har dermed ikke fått hensynssone 910 i temakartet «Gjeldende planer og krav om felles planlegging».

Vedtatt av kommunestyret 11.04.16

27

RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSPRAKSIS

PLANLEGGING OG UTBYGGING I LNF OMRÅDER

Dersom det kommer søknader om bygging av nye boliger, fritidsboliger eller næringsbygg i LNF – områdene, eller tiltak knyttet til stedbunden næring innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag, skal disse behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Nedenfor er det nærmere angitt retningslinjer for denne type byggetiltak, samt enkelte andre tiltak. Det vises også til kap. 6.

Dispensasjoner fra byggeforbudet i LNF- områder kan vurderes dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er en overvekt av fordeler i forhold til ulemper (PBL § 19-2). Søknaden skal ha en skriftlig begrunnelse. Før dispensasjon kan gis må planutvalget innhente uttalelser fra de berørte sektormyndigheter. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensing, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Etablering av nye boligtomter i LNF – områder

Kommunens holdning til dispensasjoner for nye boligeiendommer beliggende i LNF – områder skal være restriktiv, men kan vurderes dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.
- Tomta skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, og ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealer. Tomta må ligge minst 10 meter fra dyrket eller dyrkbar mark (buffersone).
- Etablering av veg eller utbedring av eksisterende veg skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNF – områder er søknadspliktig etter både PBL og jordloven.
- Tomta skal ikke etableres i byggeforbudssonen langs vassdrag eller i 20 metersonen til bekker for flom/skred, jf. Kommuneplanens arealdel (KPA) § 1.8.6 og § 1.8.
- Boligen bør kobles til offentlig vann – og avløpsnett eller må ha utslippstillatelse for separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig. Vann – og avløp skal være sikret etter PBL §§ 27-1 og 27-2.
- Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Boligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles. Dersom det er automatisk freda kulturminne på eiendommen eller i nærheten skal Oppland Fylkeskommune ha tilsendt søknaden for vurdering i forhold til kulturminner.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Tomta skal ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstopp er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Opplæringsloven.

Etablering av nye fritidsboligtomter i LNF – områder

Framtidige felt for fritidsboliger skal utvikles mest mulig konsentrert, gjennom reguleringsplaner. Spredt bygging av fritidsboliger krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jfr. PBL Kapittel 19 og 26. Søknad av nye fritidsboligtomter i LNF – områder kan vurderes dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Tomta skal ikke etableres i byggeforbudssonen langs vassdrag eller i 20 metersonen til bekker, jf. KPA § 8.1.6 og § 1.8
- Tomta skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, og ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealer. Tomta må ligge minst 10 meter fra dyrket eller dyrkbar mark (buffersone).
- Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold. Nye fritidsboligtomter skal ikke forstyrre trekkveger for vilt og viktige områder for hønsfugler.
- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles. Dersom det er automatisk freda kulturminne på eiendommen eller i nærheten skal Oppland Fylkeskommune ha tilsendt søknaden for vurdering i forhold til kulturminner.
- Nye fritidsboligtomter skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder.
- Tomta skal ikke være mer enn ca. 250 meter fra eksisterende bilveg.
- Utbygger må avklare forhold til eventuelle beiterettigheter.
- Ved utstikking av tomter skal det tas hensyn til naturlige stier og gjennomgangsveger. Disse skal ikke bli stengt eller bebygd, se retningslinjer utforming fritidsbolig.

Bygging på eksisterende ubebygde bolig – og fritidstomter i LNF – områder

Kommunens holdning til dispensasjoner ovenfor bygging av bolig på eksisterende ubebygde boligtomter i LNF – områder skal være restriktiv, men kan tillates dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Det skal være dokumentert av søker at tomte er lovlig fradelt som selvstendig byggetomt for bolig eller fritidsbolig (ikke tilleggsareal).
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt. Tinglyst vegrett skal være dokumentert.
- Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Boligen eller fritidsboligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles. Dersom det er automatisk freda kulturminne på eiendommen eller i nærheten skal Oppland Fylkeskommune ha tilsendt søknaden for vurdering i forhold til kulturminner.
- Tomta skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, og ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealer. Tomta må ligge minst 10 meter fra dyrket eller dyrkbar mark (buffersone).
- Tomta skal ikke ligge i byggeforbudssonen langs vassdrag eller i 20 metersonen til bekker for flom/skred, jf. KPA § 8.6.1 og § 1.8.
- Bygningen skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Bolig skal ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstopp er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Opplæringsloven.
- Tomta må kobles til offentlig vann – og avløpsnett der dette er mulig, eller må ha utslippstillatelse for separat avløpsanlegg. Vann – og avløp skal være sikret etter PBL Kapittel 27.

Bygging av bolig nr.2 på landbrukseiendommer der det ikke er behov for kårbolig

Det kan gis tillatelse til bygging av en bolig nr.2 på landbrukseiendom, selv der de driftsmessige vilkår for bygging av kårbolig ikke oppfylles. Dette betinger dispensasjon fra kommuneplanens arealdel siden det ikke er begrunnet i et landbruksmessig behov.

Dispensasjonssøknad kan behandles dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Om boligen plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen, oppfattes den som en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.
- Adkomst skal fungere med eksisterende adkomst/adkomster og ha være godkjent for utvidet bruk av Statens vegvesen.
- Det skal tas hensyn til natur – og kulturlandskapsverdier ved plassering av boligen. Eksisterende bebyggelse skal det også tas hensyn til.

Utforming bolig

Følgende retningslinjer gjelder for mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse, samt nybygg på tidligere fradelte ubebygde tomter, der det er avklart med kulturminnemyndighetene:

- Garasjer som er frittstående kan ha en mønehøyde inntil 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Bebyggelsens plassering og utforming skal på hver enkelt tomt være best mulig tilpasset terrenget og omgivelsene.
- Tiltaket skal videre være tilstrekkelig sikret mot fare. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til utredning av risiko og fare i nye planer skal også legges til grunn ved realisering av tiltak som unntas fra plankrav.

Utforming fritidsbolig

- Hoved lengderetning skal følge høydekontene. Hovedbygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Maks mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.
- Farge og materialbruk skal harmonere med lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse.

Langs Randsfjorden

Søndre Land kommune ønsker mer aktivitet på og langs Randsfjorden. Samtidig er det en rekke kvaliteter og hensyn som må ivaretas. Dette er naturkvaliteter, biologisk mangfold, fiskeressurser, landskapskvaliteter, allmenn ferdsel mm.

Søndre Land kommune ønsker å utvikle enkelte områder ved Randsfjorden, for å utnytte ressursene og verdiene Randsfjorden har. Dette kan være innenfor reiseliv, friluftsliv, hyttebygging mm. Skal det tillates utvikling av dette langs Randsfjorden skal det være i tilknytning til eksisterende bebyggelse, for eksempel eksisterende tettsteder, hytteområder, reiselivsplanlegg osv. Dette kan i hovedsak gjelde

Hov, Fall, Odnes, Enger, Ringelia, Fluberg og andre områder hvor det allerede er utbygd. Det vises for øvrig til retningslinjene til Randsfjordforbundet; Felles retningslinjer for arealforvaltning rundt Randsfjorden for kommunene Nordre Land, Søndre Land, Gran og Jevnaker, vedtatt av KST 25.05.2009 i sak 32/09.

Alle vesentlig bygge – og anleggstiltak langs Randsfjorden skal avklares i kommuneplanens arealdel. Gjennom en reguleringsplan med konsekvensutredning kan en reguleringsplan bli godkjent i strid med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen må avklares med fagmyndigheter, berørte nabokommuner m.fl.

Tilbygg langs Randsfjorden:

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet i PBL § 1-8. Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet på inntil 20 % økning av det totale bebygde arealet. Fritidsboliger kan ikke overstige 120 kvm bebygde areal totalt. Utvidelse bør ikke skje i retning Randsfjorden. Det skal legges vekt på utforming av fasade mot vann.

Bygging av brygger og moloer langs Randsfjorden:

For nye brygger/moloer skal praktiseringen av byggeforbudet langs vann og vassdrag være strengere for mindre vann og vassdrag enn for Randsfjorden. Ved dispensasjonsbehandlingen skal det vurderes muligheten for samarbeid med omkringliggende strandeieendommer eller bruk av eksisterende bryggeanlegg i nærheten. Det skal lettere kunne gis tillatelse til felles bryggeanlegg som er åpne for allmennheten og eventuelt universelt utformet, enn til enkeltstående private anlegg. Ved tillatelse skal det settes som vilkår at tiltaket ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel i strandsonen og at det ikke skal gjerdes inn.

Brygger bør ikke overstige 30 kvm.

Moloer bør ikke overstige en lengde på 15 meter og maks bredde i topp på 2 meter.

Bygging av naust langs Randsfjorden

Dispensasjon kan vurderes dersom disse forutsetningene er oppfylt:

- Naust skal kun være i en etasje og ikke beregnet på overnatting.
- Plassering må ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- Utbygd grunnflate bør ikke overstige 40 kvm. Det bør være saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader. Taktekingen bør være takstein, naturstein eller andre naturmaterialer.
- Materialvalg over sokkel skal i hovedsak være naturstein eller tre.
- Mønehøyde skal ikke være høyere enn 4 meter på noe punkt.
- Naustet skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk.
- Det skal legges særlig stor vekt på estetisk utforming og harmoni med nærliggende bebyggelse, også sett fra vannsida.
- Det skal tas hensyn til kulturmiljøet i sjø – og strandområdene.

Søknad om dispensasjon fra tilknytningsplikten skal fremmes i hht PBL Kapittel 19. Kommunen kan i særskilte tilfeller gi dispensasjon fra tilknytningsplikten (etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier) dersom:

[illegible]



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 eignedom (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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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 Eiendoms-meglingsgruppen, 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.

GENNOMFØRING 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 annonse 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 oppfordre 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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 61220019

Adresse: Ruudsvegen 6, 2860 Hov

Betegnelse: GNR 44, BNR 38 i Søndre land kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Kjøper plikter å sette seg godt inn i samtlige opplysninger som fremkommer i salgsoppgaven da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Med henvisning til avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig. Eiendommen selges som den var ved besiktigelse.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Partners Eiendomsmegling, Dokka Tlf: 970 37 811

Salgsoppgaven er opprettet 06.05.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 **PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB



PARTNERS.NO