

JØRA BYGG

VALDRES

# MERKESLIA

HYTTEFELT





## MERKESLIA HYTTEFELT: **VARIERT FJELLTERRENG** I ET SNØRIKT OG ROLIG OMRÅDE

Velkommen til Merkeslia hyttefelt! Merkeslia hyttefelt ligger i Nord-Aurdal kommune. Her tilbyr Jøra Bygg AS på vegne av Bergateigen AS hyttetomter med videre kjøp av nøkkelferdig hytte levert fra Jøra Bygg AS.

Merkeslia Hyttefelt byr på mange fritidsaktiviteter både på sommer og vinter. Merkeslia er et unikt område med variert fjellterreng i et åpent, snørikt og rolig område. Hyttetomtene ligger med meget fin beliggenhet mellom Valdres og Hallingdal.

Om vinteren har du skiløypene i umiddelbar nærhet fra hytta. For familien som ønsker mer variasjon, så er Valdres Alpinsenter bare en liten kjøretur unna. Valdres Alpinsenter har nydelige familieløyper i alle typer og former på en vakker vinterdag. Alpinsenteret tilbyr 14 løyper med forskjellige vanskelighetsgrad i et moderne anlegg. Her er det også mulighet for skiskole!

Om sommeren tilbys variert sykkel og turterreng innover fjellene, med gode fiskemuligheter. Ønsker du golf, kano/kajakktur eller juvvandring med dyktige guider, så er Aurdal Fjellpark det perfekte stedet for deg.

Nedenfor Merkeslia hyttefelt finner du Tisleia elv. Her er det også fantastiske fiskemuligheter! Elva løper utfra Tisleifjorden med fiskeslaget ørret. Ønsker du å fylle hverdagen din med litt historie, så er Valdresmusea noe å anbefale.

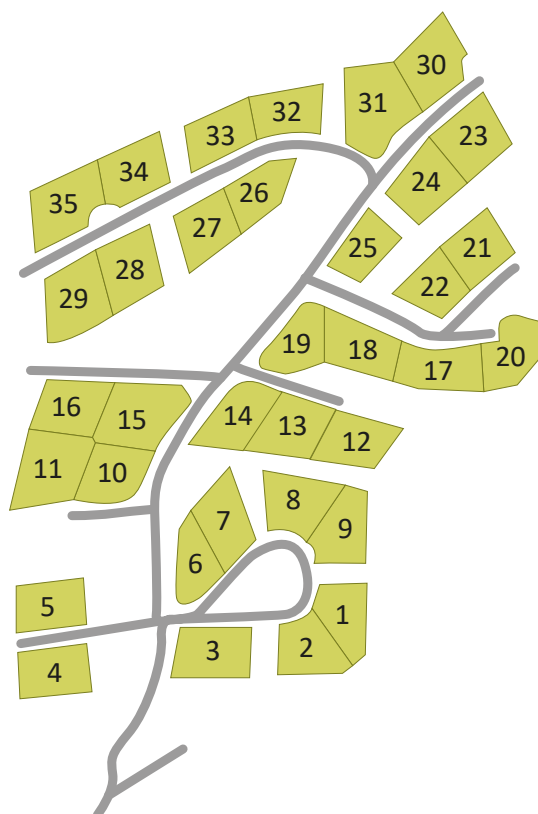


### Adkomst

Fra Oslo kan en følge E18 til Sandvika, og deretter E16 i retning Fagernes. Når en kommer til Leira følger en Fv. 51 videre mot Gol.

Etter ca. 15 km passerer en Joker Fjellbu Landhandleri og fortsetter videre ca 200 meter.

Ta av til venstre mot Merket og Bjørkestølen Camping og fortsett ca. 1,5 km mot Merket. Ta opp til høyre ved skilt Merkeslia Hyttfelt. Tomtene er merket med nummerskilt.



## Økonomi/drift

Kommunale kostnader vil tilkomme ved bebygelse av tomtene. Avgifter pr. 2021:  
Hytterenasjon pr. år: kr. 1.390,-. Feie og tilsynsavgift. Eiendomsskatt.

### Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter, som påløper når tomta bebygges, vil det være avgifter til:  
Andel drift av vann- og rensesanlegg: ca. kr. 4.000,- pr. år. Andel brøyteavgift: ca. kr. 2.500,- pr. år. Med hver tomt følger 1 andel i Tisleidalen Løypelag, verdi kr. 4.000,-, bekostet av Bergateigen AS. Andelshaver forplikter seg til å betale inn et årlig, valgfritt beløp til løypelaget. I tillegg kommer kostnader til strøm og forsikring.

### Diverse

Det vil etterhvert bli dannet velforening for Merkeslia Hyttefelt. Vellet vil ha ansvar for vedlikehold av vei, brøyting, drift av vann-/og avløpsanlegg, evt. løypeavgift mm

## Offentlige forhold

### Betegnelse

Gards- og bruksnummer tildeles ved overskjøting i Nord-Aurdal kommune. Gardsnummer er fra hovedbølet, videre bruksnummer tildeles fra Nord-Aurdal kommune.

Utbygger opparbeider veier i feltet.

Det vil påløpe årlige utgifter til vedlikehold og brøyting av veg mv. ihht vedtak i veiselskapet og hytteeierforeningen.

### Rettigheter, plikter og servitutter

Kjøper forplikter seg ved kontraktsinngåelse til medlemskap i hytteforeningen. Dette henvises til den enhver tid gjeldene prisliste.

### Byggeplikt

Byggeplikt til henviste tomter med Jøra Bygg AS. Tilbud på oppføring av komplett hytte fås gjennom Jøra Bygg AS før inngivelse av bud.

Jøra Bygg AS leverer og bygger hytter etter avtale med kunden.



## Oppgjørsansvarlig

Aktiv Valdres Eiendomskontor, Oddny Fystro  
Overtakelse etter avtale.

# Reguleringsbestemmelser for Tisleia Fjellgard

Dato: 08.09.2006 Revidert: 24.09.2006, 15.03.07 og 19.04.07

## REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

### PBL § 25.1.1 Byggeområder

- Boliger
- Private hytter
- Næring, utleie

### PBL § 25.1.3 Offentlige trafikkområder

- Kommunal veg

### PBL § 25.1.5 Fareområder

- Høgspentlinje

### PBL § 25.1.6 Spesialområder:

- Friluftsområde
- Privat veg
- Trafo
- Frisiktsone

## 1. BYGGEOMRÅDER

### GENERELT

1. Hovedmøneretningen på hovedbygg skal som hovedregel ligge parallelt med terrengekotene. Gavlen på bygg skal være vesentlig smalere enn langveggen.
2. Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i terrenget og det lokale bygningsmiljøet. Det er ikke lov med portaler i planområdet.
3. All fremtidig kabel-/ledningsføring skal skje som jordkabel og fortrinnsvis i veitraséer.
4. Nødvendige inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som skjerm mellom utbyggingsområdene og mot tilstøtende arealer.
5. Situasjonsplan som viser aktuelle og framtidige byggetrinn skal følge søknaden. Ved behandling av byggemeldingen skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.
6. All ny bebyggelse må tilkobles nytt, godkjent vannforsyningsanlegg for området.

7. Kloakken skal føres til godkjent avløpsanlegg.
8. Byggegrenser mot nabogrenser er 4 meter. Byggegrense fra senterlinje kommunal veg er 10 meter. Byggegrense fra senterlinje private vegger er 8 meter.
9. Før det søkes om byggetillatelse skal utbygger utarbeide en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal fremlegges Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse blir gitt.
10. Infrastruktur (vei, vann og kloakk) og fellesområdene skal være ferdig utbyggt før det blir gitt byggetillatelse for noen av de nye tomtene.

### Byggeområder for boliger

1. Totalt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 275 m<sup>2</sup>. Garasjen er inkludert i det totale bruksarealet.
2. Boligbygg kan føres opp i 1 ½ etasje, eventuelt med underetasje. Ved tilbygg, ombygging eller andre tiltak skal plassering, form og materialvalg tilpasses eksisterende bygninger. Naturvennlige farger, og mørke, matte i svart, brunt, grått eller rødt er tillatt. Lysbrun/oransje beis er ikke tillatt. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,5 meter. Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over grunnmur som kan være maksimum 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
3. Takmateriale skal være torv, tre, taksten eller skifer. Ev. taksten skal være matt i overflaten. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°.
4. Det kan føres opp dobbel garasje. Garasjen skal ha maksimal mønehøyde 4,5 meter over planert terreng og samme takvinkel, takmateriale og farge som bolighuset.
5. Det er ikke tillatt med oppstugu på tomt B3.
6. Forebyggende tiltak mot radonstråling skal gjennomføres, jf. pbl § 68.





**Byggeområde for næring, utleie**

- 1. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for områdene. Planen skal vise samlet plassering av bygg, evt. forstøtningsmurer, parkeringsplasser og øvrige konstruksjoner og terrenginngrep for det aktuelle området. Det skal legges spesielt vekt på at utbyggingen får en god estetisk og funksjonell utforming.

- 2. All ny bebyggelse i området skal ha saltak med takvinkel 22 – 30 grader. Brattere takvinkel kan vurderes for deler av bygget. Som taktekkning tillates torv, tre, shingel eller skifer. Taksten og plater er ikke tillatt. Alle bygninger skal ha mørke og matte farger i svart, brunt, grått og rødt. Lysbrun/oransje beis er ikke tillatt. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein og tre. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.

Maksimal mønehøyde på nye bygg i området er 5.0 meter fra ferdig grunnmur som kan være maksimum 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Underetasje og oppstugu er ikke tillatt.





3. Bruksarealet T-BRA til utleiehytter skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> per boenhet. Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser for hver utleiehytte.
4. Det kan opparbeides felles parkeringsplass for området/ne i stedet for parkeringsplass i tilknytning til ev. utleiehytter.

## 5. FAREOMRÅDER

1. Fareområdet viser eksisterende høgspennelinje med sikringsone.
2. Byggeområde for boliger og næring, utleie kan ikke bygges ut før eksisterende høgspennelinje mellom områdene er lagt i jordkabel.





## 6. SPESIALOMRÅDER

### 6.1 FRILUFTSOMRÅDE

- 1 I friluftsområdene kan det anlegges skiløyper/turstier. Det kan foretas nødvendig rydding/opparbeiding slik at løypa kan maskinprepareres. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.





#### 6.2 PRIVAT VEG

1. Private stikkveger (1, 2, 4, 5 og 7-9) i hytteområdet og til boligtomtene/næring, utleie har regulert bredde 8 meter (tilkomstveier), med opparbeidet vegbredde maks. 4 meter, i tillegg til skuldre. Øvrige veier i har regulert bredde 10 meter (samleveier), med opparbeidet veibredde maks. 5 meter, i tillegg til skuldre.
2. Veien som avgrenser planområdet i nord har regulert veibredde minimum 11 meter og kjørebredde maksimum 6 meter (hovedvei).
3. Vegskråninger og fyllinger skal planeres og tilsåes, slik at de har et estetisk fint utseende.

4. Byggegrensen fra senterlinjen av hovedveier på 11 meter skal være min. 10 meter. Byggegrensen fra senterlinjen av samleveier på 10 meter skal være min. 9 meter. Byggegrensen fra senterlinjen av tilkomstveier på 8 meter skal være min. 8 meter.

#### 6.3 TRAFØ

1. Området avsettes for transformatorstasjon.

#### 6.4 FRISIKTSONE

1. Frisiktsone i kryss mellom kommunal veg og privat veg til byggeområdene skal ha fri sikt 50 meter til hver side, sett fra et punkt 5 meter fra vegkant, slik plankartet viser. I frisiktsona skal vegetasjonen holdes nede, og det er ikke tillatt å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt.

#### ANDRE BESTEMMELSER

1. Innenfor planområdet skal arealene holdes ryddige. Uvedkommende lagring og oppstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.
2. Ved et eventuelt framtidig felles vann- og avløpsnett i nærheten av planområdet, skal alle nye hytter og leiligheter tilknyttes dette nettet. Eksisterende hytter skal også tilknyttes et slikt nett dersom de har innlagt vann eller de skal utvides eller ombygges vesentlig.



# KJØPETILBUD

**JØRA BYGG**

PÅ VEGNE AV BERGATEIGEN AS

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse:	Hyttefelt:
	Tomt nr:
Stort kr:	Kroner:

+ vanlige kostnader (dokumentavgift, tinglysningsgebyr for skjøte, og pr. panteobligasjon)

## FINANSIERINGSPLAN

Låneinstitusjon	Referanse og tlf.nr:	
		Kr
		Kr
Egenkapital		Kr
Total		Kr

Eventuelle forbehold (f.eks finansiering, salg av egen bolig etc.):

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Navn:	Navn:
Adr/postnr:	Adr/postnr:
Fødsels- og personnr:	Fødsels- og personnr:
Tlf.p:                      Tlf. arb:	Tlf.p:                      Tlf. arb:
E-post:	E-post:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

PÅ UENDREDE VILKÅR FORHØYES BUDET TIL:

Kroner	Dato	Budfrist	Signatur

AKSEPTERT
Sted:
Dato:
Sign:



VI HAR REALISERT **HYTTEDRØMMER** I MER ENN 50 ÅR  
BESØK OSS OGSÅ PÅ NORSK HYTTESENTER PÅ HELLERUDSLETTA

**JØRA BYGG**

JØRA BYGG AS | Heimstadjordet 15, 2656 Follebu | tlf. 61 22 46 10 | [post@jora-bygg.no](mailto:post@jora-bygg.no) | [www.jora-bygg.no](http://www.jora-bygg.no)