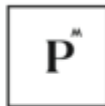




SANDERSTØLEN
HYTTEFELT 4A

PRIVATMEGLEREN



PRIVATMEGLEREN

SALGSINFORMASJON SANDERSTØLEN FELT 4 A – TRINN 3

Selger

Sanderstølen Hytteutvikling AS
Organisasjonsnummer 918 824 200
Adresse: Bedriftsveien 6, 0950 Oslo

Hjemmelshaver

Sanderstølen Hytteinvest AS
Organisasjonsnummer: 921 880 502
c/o Mont Investor Partners AS
Wergelandsveien 7, 0167 Oslo

Megler

Privatmegleren Drammen
Adresse: Nedre Storgate 19, 3015 Drammen
Tlf. 4000 2328

Meglers oppdragsnummer: 83-21-9000

Oppdragsansvarlig

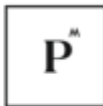
Morten Liavaag
Tlf. 950 49 850
Epost: morten.liavaag@privatmegleren.no

Eiendommen

Adresse til eiendommene er ikke registrert, men prosjektet benevnes som Sanderstølen Felt 4 A – Trinn 3. Prosjektet består av flere gårds- og bruksnummer. Tomtene vil bli skilt ut før overtagelse og få tildelt eget bnr. Prosjektet består av 25 hytter i trinn 3.

Oversikt over tomt og tomtestørrelse

Tomt: 132 – 1 198 kvm
Tomt: 133 – 835 kvm
Tomt: 134 – 727 kvm
Tomt: 135 - 909 kvm
Tomt: 136 - 889 kvm
Tomt: 137 – 915 kvm
Tomt: 138 – 924 kvm
Tomt: 139 – 819 kvm
Tomt: 140 – 1161 kvm
Tomt: 141 – 945 kvm
Tomt: 142 – 682 kvm
Tomt: 143 – 992 kvm
Tomt: 144 – 911 kvm
Tomt: 145 – 687 kvm
Tomt: 146 – 681 kvm
Tomt: 147 – 694 kvm
Tomt: 148 – 806 kvm
Tomt: 149 – 751 kvm



PRIVATMEGLEREN

Tomt: 150 – 746 kvm
Tomt: 151 – 1005 kvm
Tomt: 152 – 855 kvm
Tomt: 153 – 859 kvm
Tomt: 154 – 699 kvm
Tomt: 155 – 813 kvm
Tomt: 156 – 820 kvm

Det gjøres oppmerksom på at tomtestørrelse er kun ca. størrelse. Tomtene er ikke oppmålt av kommunen på nåværende tidspunkt og avvik kan forekomme.

Eier- og organisasjonsform

Eiendommene har eget gårds- og bruksnummer.
Eiendomstype: Fritidseiendom
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt

Velforening

Pliktig medlemskap i Sanderstølen veilag som håndterer brøyting og sommervedlikehold.
Medlemskapet koster NOK 250,- pr. år pr. hytte.

Ved kjøp av tomt/hytte medfølger rett til tilgang til fasiliteter på Sanderstølen Hotell mot en mnd. kostnad på kr. 250,- pr. mnd. Medlemskapet/tilgangen er frivillig.
Selger dekker de første seks mnd, deretter er det frivillig medlemskap.

Selger forbeholder seg retten til å opprette et eget veilag for håndtering av brøyting og sommervedlikehold dersom det synes hensiktsmessig.

Fellesutgifter

Ved kjøp aksepterer man en felleskostnad pt. på kr 250,- pr. mnd. for brøyting og sommervedlikehold av veier.
Løypelag (skiløyper), kr. 1 000,- pr. år.

Det vil i tillegg påløpe kostnader til:

TV/internett
Strøm
Innboforsikring
Kommunale avgifter
Renovasjon

Tilknytning vann/avløp:

Eiendommen er tilknyttet privat felles vann- og avløpsanlegg. Hver enkelt blir fakturert etter forbruk.

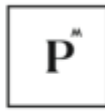
Tilkoblingsavgift tilknyttet vann og avløp påløper, se prisliste for avgift.

Påkoblingsavgift vil faktureres hyttekjøper direkte fra Sanderstølen Vannverk etter overtagelse.

Kostnader for felles vann og avløp tilknyttet bruken av hytta:

Sanderstølen Vannverk AS prisliste som per 2021 er:

- Vann: Årlig abonnement kr 802,- + forbruk kr 64,- pr. kubikk.
- Avløp: Årlig abonnement kr 532,- + forbruk kr 49,- pr. kubikk.



PRIVATMEGLEREN

For hyttemodellene blir tilknytningskostnaden følgende:

Hyttmodell Øynadn 1: ca. kr. 51 576,-

Hyttmodell Øynadn 2: ca. kr. 51 576,-

Hyttmodell Øynadn 3: ca. kr. 54 818,-

Hyttmodell Øynadn 4: ca. kr. 60 565,-

Hyttmodell Nystølen 1: ca. kr. 51 871,-

Hyttmodell Nystølen 2: ca. kr. 57 544,-

Hyttmodell Nystølen 3: ca. kr. 63 291,-

Hyttmodell Nystølen 4: ca. kr. 68 964,-

Nord-Aurdal kommune praktiserer eiendomsskatt.

For ytterligere informasjon finnes dette på Nord-Aurdal kommune sine sider: <https://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt-i-nord-aurdal/informasjonskriv-om-eiendomsskatt/>

Ligningsverdi

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdato må kjøper selv tegne fullverdiforsikring og innbo forsikring.

Arealer

Se vedlagte byggetegninger.

Bruksarealet (BRA) er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger, inkludert innvendige vegger.

Primære Rom (P-Rom) er det samlede nettoarealet av primære rom som stue, kjøkken, soverom, bad og entré inkludert sjakter og innvendige vegger.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.

Det kan forekomme mindre avvik mellom målsatte byggetegninger, tegninger i prospekt og bygningens faktiske mål.

Tegningene i prospektet og målsatte byggetegninger bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling som følge av at avvik kan forekomme.

Arealfordeling

Øynadn 1

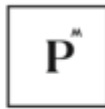
Bra.: 56,3 kvm

P-rom: 52,1 kvm

S-rom: 4,2 kvm

P-rom inneholder: Entre, gang, stue/kjøkken, bad og to soverom

S-rom inneholder: Boder



PRIVATMEGLEREN

Øynadn 2

Bra.: 64,9 kvm

P-rom: 61,2 kvm

S-rom: 3,7 kvm

P-rom inneholder: Entre, gang, stue/kjøkken, bad og to soverom

S-rom inneholder: Bod

Øynadn 3

Bra.: 74,4 kvm

P-rom: 67,8 kvm

S-rom: 6,6 kvm

P-rom inneholder: Entre, gang, stue/kjøkken, to bad og tre soverom

S-rom inneholder: Boder

Øynadn 4

Bra.: 82,2 kvm

P-rom: 75,6 kvm

S-rom: 6,6 kvm

P-rom inneholder: Entre, gang, stue/kjøkken, to bad og tre soverom

S-rom inneholder: Boder

Nystølen 1

Bra.: 70,4 kvm

P-rom: 65,7 kvm

S-rom: 4,7 kvm

P-rom inneholder: Entre, gang, stue/kjøkken, bad og to soverom

S-rom inneholder: Boder

Nystølen 2

Bra.: 78,1 kvm

P-rom: 74,4 kvm

S-rom: 3,7 kvm

P-rom inneholder: Entre, gang, stue/kjøkken, bad, WC og tre soverom

S-rom inneholder: Bod

Nystølen 3

Bra.: 85,9 kvm

P-rom: 82,2 kvm

P-rom inneholder: Entre, stue/kjøkken, to bad og tre soverom

S-rom inneholder: Bod

Nystølen 4

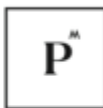
Bra.: 93,6 kvm

P-rom: 89,9 kvm

S-rom: 6,6 kvm

P-rom inneholder: Entre, stue/kjøkken, to bad og tre soverom

S-rom inneholder: Boder



PRIVATMEGLEREN

Betalingsbetingelser

Gyldig finansiering må foreligge ved budgivning og er en forutsetning for aksept av bud. Ved manglene finansieringsbevis ved kjøp gjennom selskap/AS vil kredittvurdering foretas. Selger står fritt til etter egen vurdering å akseptere/avslå et hvert bud basert på kredittvurdering.

Delinnbetaling(er) fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto fem virkedager før overtakelse.

Eventuelle tilvalg vil faktureres direkte fra entreprenør. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og byggestart og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Omkostninger

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av boligens andel av tomteverdi ved tinglysningstidspunkt, se prislister.

Gebyr for tinglysning av skjøte kr. 585,-.

Tinglysningsskatt for pantobligasjon kr. 585,-.

Pantattest kr. 199,50,-

Ferdigstillelse/overtakelse

Hyttene vil bygges fortløpende etter hvert som de selges. Fra mottatt igangsettingstillatelse, vil hytten bygges og leveres kjøper innen 6 mnd. Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes og kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtakelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av utomhusareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen.

Regulering

Området reguleres til:

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

- Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)

- Konsentrert fritidsbebyggelse (FK)

- Energianlegg, trafo

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

- Veg, kjøreveg – samleveg (f_V1-f_V3)

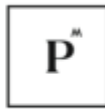
- Veg, kjøreveg – adkomstveg (f_aV1-f_aV16)

- Veg, annen vegg grunn – teknisk anlegg (container eller lignende renovasjonsløsning for hytteavfall)

- Parkering (f_P)

- Gangveg (f_G1-f_G17)

- Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)



PRIVATMEGLEREN

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr. 3)
- Skiløypdeptrase (SL)

Landbruk-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (PBL§12-5 nr. 5)
- Natur- og friluftsmål (o_FR)
- Felles lek- og friluftsområde (f_FR)
Hensynssoner (PBL§12-6)
- Hensynssone naturmiljø – vassdrag
- Hensynssone for høyspenningsanlegg – trafo
- Hensynssone flomfare

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Servitutter/rettigheter

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Eiendommen vil være fri for økonomiske heftelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til realsameiet eller naboforhold.

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f. eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Dagboknr.: 3407741

Erklæring/avtale

Rettighetshaver:SANDERSTØLEN VEILAG

Org.nr: 925524239

Bestemmelse om plikt til å være medlem av Sanderstølen Veilag

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere hytter til samme kjøper. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

Avbestilling

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper.

Adgang til utleie

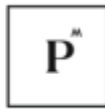
Eier råder fritt over sin fritidsbolig med hensyn til utleie, enten hele eller deler av fritidsboligen.

Odel/konsesjon

Det er ingen konsesjon eller odel.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.



PRIVATMEGLEREN

Priser

Boligprisene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

Tilvalg og endringer

Avhengig av byggarbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få mulighet til å variere standarden på sin hytte. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene. Selger/entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med byggetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

Bustadoppføringsloven

Handelen reguleres av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43. For kjøpere som ikke måtte være forbrukere tar selger forbehold om å inngå kjøpekontrakter som avviker fra Bustadoppføringsloven.

§ 47 Forskotsbetaling. Boligene selges i henhold til Lov om bustadoppføring, og selger plikter å stille §12 garanti (bankgaranti) på 3% av kjøpesum i bygge i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Selger kan likevel motta hele eller deler av kjøpesum før overtagelse og tinglyst skjøte mot å stille tilsvarende selvskyldnergaranti fra godkjent finansinstitusjon. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

De fem ulike visningshyttene selges etter normalordningen i Avhendingsloven. jf § 1-2 (2) ved ferdigstillelse.

§ 1-2. "Høvet til å fråvike lova, forbrukarkjøp"

(1) Når ikkje anna er særskilt sagt i lova, kan lova fråvikast ved avtale.

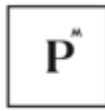
(2) Lova kan ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd. Ved andre forbrukarkjøp kan § 1-1a andre ledd, § 1-3, § 2-6 første ledd tredje punktum, § 3-3, §§ 3-7 til 3-10, §§ 4-1 til 4-19, §§ 6-1 til 6-3 og §§ 7-1 til 7-3 ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen.

(3) Med forbrukarkjøp er meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:

1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger gitt i annonse, salgsprospekt eller ved en annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.



PRIVATMEGLEREN

Lov om hvitvasking

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. av 6. mars 2009.

Forbehold

Alle opplysninger er gitt med forbehold om selgers rett til endringer av leveransen. Eventuelle endringer skal ikke forringe den generelle standard. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av hettens areal eller liknende.

Det tas forbehold om endelig plassering av hytten på tomten og kommunal godkjenning av de ulike hyttemodellene kan bygges på de respektive tomtene.

Beskrivelsen for hyttene gjelder som selgers forpliktende leveranse, dog må kjøper akseptere at selger har rett til å foreta mindre endringer fra denne som selger finner hensiktsmessige, nødvendige eller som en konsekvens av pålegg fra myndighetene, uten at dette skal forringe den generelle standard. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, 3D illustrasjoner, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektonisk detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innrednings-løsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 25 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Drammen, 14.01.2021

Vedlegg

Utkast kontrakt
Grunnbokutskrift
Regulering
Informasjon til kjøper



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring
(selveier/eierseksjon)

Sanderstølen Hyttefelt 4 A

Megler: Liavaag Eiendom AS Foretaksregisteret orgnr. 993479470MVA
Type oppdrag: 04.Salg fritid-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Selveier / Eiet tomt
Oppdragsnr: 83-21-
Omsetningsnr: 83-20-

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet fritidsbolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Sanderstølen Hytteutvikling AS orgnr. 918824200

Bedriftsveien 6
0950 Oslo
Mob: 90 02 99 33 E-post: tk@mtmgruppen.no

heretter kalt selgeren, og

Fornavn Etternavn F.dato:
Mob:
Epost:

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Fritidseiendom
Matrikkel	Gnr. 64 Bnr..... i Nord-Aurdal kommune. Tomt:..... Hyttemodell:..... Eiendommen er under fradeling og vil bli tildelt bnr før overtagelse.
Eierform tomt	Eiet tomt

Hjemmelshaver til eiendommen er Sanderstølen Hytteutvikling AS orgnr. 918824200

Fritidsboligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	,-
Dokumentavgift	,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	199,50,-
Totalt kr.	,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3015 Drammen
Tlf 40 00 23 28 / E-post: drammen@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **61380671572**, og merkes med **83-20-Sanderstølen Hyttefelt 4 A**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest fem virkedager før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsvalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Drammen som har foretatt tinglysning av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysning av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 9.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og

tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstilling av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Hyttene vil bygges fortløpende etter hvert som de selger. Hyttene forventes bygget og levert kjøper ca. desember 2021. Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger tar forbehold om at det oppnås nødvendig offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert. Forbeholdet innebærer at selger ikke er forpliktet til å bygge og levere hytten til kjøperen dersom offentlige godkjenninger ikke er gitt. Kjøper vil bli varslet så raskt dette forbeholdet er avklart. Kjøper er ikke bundet av denne kjøpekontrakt dersom ikke varsel om igangsettelse har skjedd innen 12 mnd. etter signering av kjøpekontrakt.

Avhengig av årstiden vil ferdigstilling av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse. Ca 4 uker før ferdigstilling vil Selger varsle Kjøper om når overtagelse kan antas å finne sted. Ingen av de to her nevnte tidspunkter er å anse som avtalt overtagelsestidspunkt ihht buofl § 10, første ledd.

Tidspunkt for overtakelse varsles skriftlig av Selger senest 2 uker før overlevering. Det tidspunkt som i dette varselet angis er å anse som avtalt overtagelsestidspunkt.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i byggeperioden og frem til overtagelse.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Fra overtagelse må kjøper tegne bygningsforsikring og evt. innboforsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 AVBESTILLING

Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen er ferdigstilt, har Selger og/eller andre rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på eventuelle fellesarealer samt gjenværende egne tomter. Kjøper er innforstått med at det vil kunne finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i området etter overtagelse.

§ 14 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Ubekreftet grunnbokutskrift

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....
Sanderstølen Hytteutvikling AS v. Torbjørn
Kaarud

**83-21-9000 Sanderstølen Hyttefelt 4A - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3451 NORD-AURDAL
Grunneiendom: Gnr: 64 Bnr: 275

Data uthentet: 14.01.2021 kl. 09:47
Oppdatert per: 14.01.2021 kl. 09:47

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2020/2641955-1/200
24.06.2020 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 13.140.000
KJØPER: SANDERSTØLEN HYTTEINVEST AS
Org.nr: 921880502
Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2020/3407741-1/200
30.11.2020 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: SANDERSTØLEN VEILAG
Org.nr: 925524239
Bestemmelse om plikt til å være medlem av Sanderstølen Veilag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/3233607-1/200
26.10.2020 16:17

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 3451 Gnr: 64 Bnr: 31
Elektronisk innsendt

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



Opplysninger om rekvirent (innsender):

Navn og org.nr.: Sanderstølen Hytteinvest – Org. nr.: 921 880 502

Adresse: c/o Hyttelykke AS, Bragernes Torg 8

Postnr/-sted: 3017 Drammen

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I VEILAG

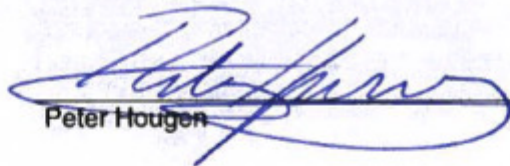
Eier av gnr 64, bnr. 275, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274 (**Eiendommen**) i Nord Aurdal kommune har plikt til å være medlem av Sanderstølen Veilag, org. nr. 925 524 239, som er ansvarlig for og forestår drift og vedlikehold av veien slik denne er beskrevet i veilagets vedtekter. Det påhviler også en forpliktelse til å følge veilaget sine til enhver tid gjeldende vedtekter, samt betale en andel av veilaget sine utgifter og avgifter.

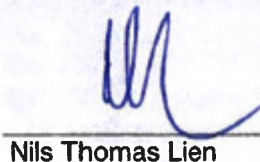
Denne heftelse skal tinglyses på Eiendommen.

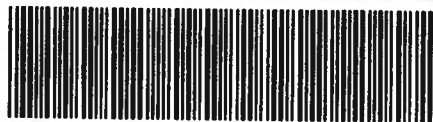
Forpliktelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Sanderstølen Veilag, org. nr. 925 524 239.

Oslo, den 18.11.2020

For Sanderstølen Hytteinvest AS, org. nr. 921 880 502, som hjemmelshaver til Eiendommen:


Peter Hougen


Nils Thomas Lien



Doknr: 3407741 Tinglyst: 30.11.2020
STATENS KARTVERK



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Postboks 143, 2901 FAGERNES

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 14.12.2018

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0542 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 217

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Referanse: 120/3002862/83-18-9016 Sanderstølen Hyttefelt

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Sanderstølen hyttegrend
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse, flomfare

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ikke kjent

Vedlegg

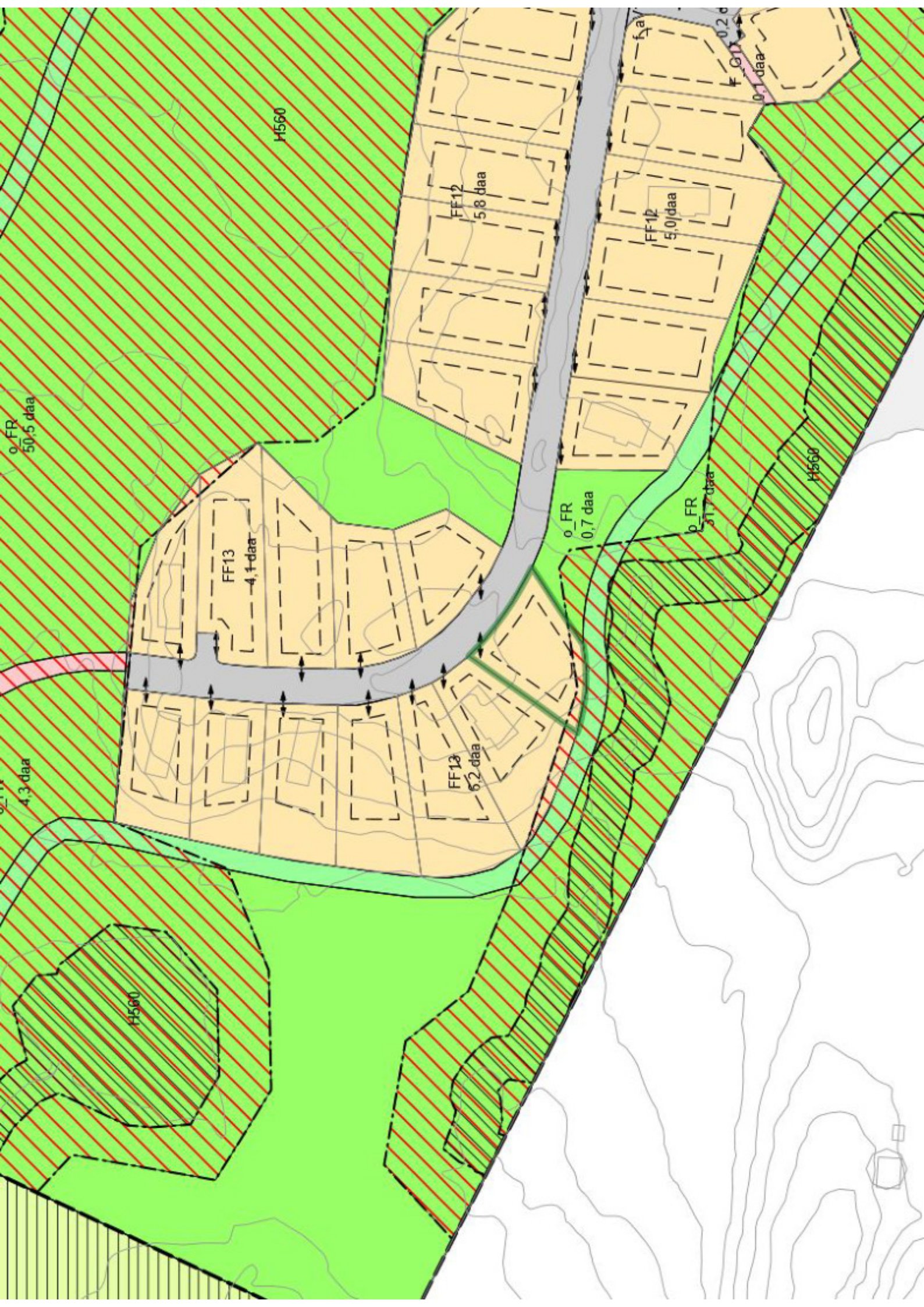
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



6 BESKRIVELSE AV PLAN

PLAN ID0542DR224



FORSLAGET

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Arealet skal reguleres til fritidseiendommer og friluftsområder med tilhørende infrastruktur og lekeareal. Området bindes sammen gjennom nye kjøreveier og gang- og sykkelveier som knytter seg opp mot en ny turvei/skiløype.

Planen legger opp til en utbygging av 185 tomter, hvorav 177 tomter reguleres for frittliggende fritidsboliger, og 8 tomter reguleres for konsentrert fritidsbebyggelse med maksimalt 4 enheter i hvert bygg. Den konsentrerte fritidsbebyggelsen ligger i nærheten av Flageslettvegen, nærmest innkjøringen til planområdet i nordøst.

Tomtene organiseres som øyer i landskapet, hvor utbyggingsområdene begrenses til kollene, mens myrlandskapet får flyte fritt i mellom. Dette sikrer frie korridorer for vilt- og beitedyr mellom de ulike hyttetunene, og sikrer at hver eneste hyttetomt får direkte kontakt med landskapet på minst en side.

Sentralt i området legges et felles friluftsområde for lek og samvær, med mulighet for varmetue, bevertning og servicefunksjoner.

6.2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)
- Konsentrert fritidsbebyggelse (FK)
- Energianlegg, trafo

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Veg, kjøreveg - samleveg (f_V1 – f_V3)
- Veg, kjøreveg - adkomstveg (f_aV1 - f_aV16)
- Veg, annen veggrunn - teknisk anlegg (*container e.l. renovasjonsløsning for hytteavfall*)
- Parkering (f_P)
- Gangveg (f_G1 – f_G17)
- Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Skiløypetrasé (SL)

d) Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr 5)

- Natur- og friluftsmål (o_FR)
- Felles lek- og friluftsområde (f_FR)

e) Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Hensynssone naturmiljø - vassdrag (h_560)
- Hensynssone for høyspenningsanlegg - trafo (h_370)
- Hensynssone for flomfare (h_320)



6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planen grupperer bebyggelsen i flere mindre hyttetun. Landskapskorridorene mellom hvert tun gir alle enkelttomter direkte kontakt med det omkringliggende landskapet på minst én side, og sikrer frie bevegelseslinjer mellom tunene.

Tomtestørrelsene varierer mellom 544 m² og 1162 m² i områdene for frittliggende fritidsboliger og mellom 1131 m² og 1743 m² i områdene for konsentrert fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen tillater en andel av tomten bebygget regulert med %BYA. Dette vil kunne fremme en variasjon i hyttestørrelser.

Illustrasjonsplanen viser 185 hyttetomter. Felt FF1 - FF13 foreslås regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Det tillates en utnyttelse av hver enkelt tomt på %BYA =20%. Arealet omfatter alle bygningsdeler samt biloppstillingsplass. Maks mønehøyde settes til 7,5 meter over gjennomsnittlig opparbeidet terreng.

Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)		
FF1	10,8 daa	13 tomter
FF2	7,6 daa	10 tomter
FF3	8,1 daa	12 tomter
FF4	14,6 daa	17 tomter
FF5	18,7 daa	24 tomter

FF6	11,0 daa	15 tomter
FF7	7,3 daa	11 tomter
FF8	6,8 daa	9 tomter
FF9	14,1 daa	17 tomter
FF10	7,8 daa	9 tomter
FF11	14,5 daa	20 tomter
FF12	13,1 daa	16 tomter
FF13	10,2 daa	12 tomter
TOTAL	144,6 daa	185 tomter

Felt FK1 – FK3 foreslås regulert til konsentrert fritidsbebyggelse med en utnyttelsesgrad av hver tomt på %BYA=35% og en tillatt mønehøyde på inntil 9,0 over gjennomsnittlig opparbeidet terreng. Illustrasjonsplanen viser 8 leilighetsbygg á 4 leiligheter. Dersom det ikke blir aktuelt å bygge ut disse arealene med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter), kan det alternativt bygges ut med frittliggende fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene gjelder da tilsvarende som for frittliggende fritidsboliger.

Konsentrert fritidsbebyggelse (FK)		
FK1	4,9 daa	4 tomter
FK2	8,1 daa	3 tomter
FK3	0,9 daa	1 tomter
TOTAL	13,9 daa	8 tomter

Det tillates oppført et bygg i opptil to etasjer for bevertning eller service innenfor avsatt byggegrense i felt f_FR. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 800m² BRA.

6.4 Parkering

Parkering skal skje på egen tomt. Det stilles krav til opparbeidelse av minimum 25m² parkering på egen tomt per hytte, og tilsvarende minimum 25m² parkering per enhet for konsentrert småhusbebyggelse. Det skal opparbeides minst 10 parkeringsplasser på felt f_P, hvorav minst 1 HC-parkeringsplass.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Området knyttes opp mot et privat eid vannverk som ligger i umiddelbar nærhet til hotellet. Det har tidligere blitt stilt krav om utvidet kapasitet til vannverket i forbindelse med utbygging av Sanderstølen hyttefelt byggetrinn 1 og 2. Å sikre tilstrekkelig kapasitet av vann- og renseanlegget vil være en forutsetning for utbyggingen av planområdet (trinn3). Tilstrekkelig kapasitet er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

Alle fritidseiendommer skal forsynes med elektrisitet via jordkabel. Nødvendige trafostasjoner tillattes etablert innenfor planområdet og skal gis en stedstilpasset utforming.

Det må vurderes om det skal legges bredbåndkabel eller annen infrastruktur samtidig med jordkablene.

6.6 Trafikkløsning

Alle veger er regulert som felles adkomstveger helt fram til hver enkelt hyttetomt. For å skille de ulike vegene fra hverandre beskrives kjørevegene som henholdsvis samleveg og adkomstveg. Terrenginngrep i forbindelse med vegaanlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Etter innkomne merknader ved førstegangsbehandling i forhold til adkomstveier inn til området ser utbygger på alternative løsninger, og det foreslås nå å bruke Flageslettvegen som hovedadkomst til planområdet. Byggefeltene vil i utgangspunktet være tilgjengelige via Flageslettvegen (f_V3). For enkelte hyttetun har tomtene direkte avkjørsel fra denne eller fra en av de tre andre samlevegene (f_V1 eller f_V2), mens andre har tilgang via en mindre adkomstveg (f_aV1 - f_aV16), som er blindveger med snuhammer.

Samlevegene (f_V1 - f_V3) er regulert med bredde 10,0 m tilsvarende vegbredden i tilstøtende planer. Adkomstvegene (f_aV1 - f_aV16) til hvert hyttetun er regulert i 6,0 m bredde med snuhammer.

På grunn av lav trafikkbelastning anses tilgjengelighet for gående og syklende ivaretatt. Det er regulert inn gang- og sykkelveger (f_GS1 og f_GS2) som forbinder området med hyttefelt 1 og 2 i vest. Det er i tillegg regulert inn mindre gangveier/"snavveier" (f_G1 – f_G17) fra hyttetunene for å sikre enkel tilgjengelighet til skiløypa og omliggende natur- og friluftsområder.

Det ble søkt om utvidet bruk av avkjørselen fra fylkesveg 51 den 10.05.2016. Etter behandling hos Statens Vegvesen er det etter førstegangsbehandling lagt inn krav til oppgradering av avkjørselen som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Ved sandtaket langs Flageslettvegen sentralt i området er det avsatt areal til en renovasjonsstasjon for innsamling av hytteavfall. Arealene foreslås regulert som annen veggrunn – teknisk anlegg.

6.8 Uteoppholdsareal

Alle hyttene har private uteoppholdsareal, og alle enkelttomtene grenser på minst én side til et natur-/friluftsområde.

Sentralt i planområdet er det avsatt et stort felles lek- og friluftsområde (f_FR). Området er tenkt som et leke- og samlingsområde for hele hyttegrenda, med leirplass, akebakke og arealer for skilek. Det tillates oppført et bygg innenfor feltet, ref. pkt. 6.3.

Det er utover dette ikke stilt krav om lekeplasser i området siden området primært er tiltenkt brukt som fritidseiendommer, men mindre lekeapparater og møblering tillates innenfor feltets avsatte byggegrense.

De øvrige arealene mellom byggefeltene beholdes som LNFR-områder i tråd med kommuneplanen og reguleres til natur- og friluftformål. Det stilles krav om 6,0 m brede hensynssoner for bevaring av naturmiljø langs vassdragene (h_560). Disse er tegnet inn på plankartet. Det tillates opparbeidet en ny skiløypetrasé gjennom feltet så fremt den ikke er i konflikt med hensynssonene.

Det er planlagt å opparbeide skiløypen som lysløype. Traseen reguleres med en bredde på 6,0 m for å sikre mulighet til å kjøre opp løype med løypemaskin. Krysningspunkter mellom løypen og kjøreveien er lagt til oversiktlige steder og steder med lite stigning.

Om vinteren vil skiløypen være i bruk som et sammenhengende uteareal som strekker seg gjennom og forbinder hele området. Om sommeren vil den kunne fungere som en turvei i områdene hvor den ikke går over våt myr.

6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Hytteutbyggingen vil naturlig nok begrense mulighetene for uhindret beite i området, men ved å konsentrere bebyggelsen på kollene og la myrlandskapet flyte fritt gjennom området, vil man få gjennomgående vegetasjonsbelter som sikrer fritt leide for både dyr og mennesker. Samtidig bevares viktige vegetasjonsområder og man unngår å ta hull på viktige CO₂-lagre ved å spare myra.

6.10 Kollektivtilbud

Det er tre daglige ruter til Gol og Fagernes fra bussholdeplassen ved Sanderstølen Hotell.

6.11 Kulturminner

Det foreligger ikke noe kunnskap til kjente kulturminner i planområdet. Det stilles krav om stans av arbeidet og avklaring av status og vilkår av tiltak i tilfelle det blir gjort funn i forbindelse med utbygging.

6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Bebyggelsen i planområdet skal tilknyttes eksisterende vann- og avløpsanlegg ved Sanderstølen.

I forbindelse med utbygging av de eksisterende hyttefeltene ble vann- og avløpsanlegget gjennomgått og oppgradert og anlegget drives ihht innvilget utslippstillatelse.

Ledningsnettet frem til eksisterende hyttefelt er dimensjonert for å håndtere mengdene fra planområdet. Anlegget er planlagt og utført etter kommunal standard med tanke på en mulig overdragelse til kommunen på et senere tidspunkt. Et fullt oppgradert renseanlegg vil gi muligheter for at annen bebyggelse i området på sikt også kan tilkobles dette anlegget,

Det må påregnes ytterligere oppgraderinger og utskiftninger i renseanlegget i forbindelse med utbygging av planområdet. Arbeidet med planlegging av dette er igangsatt.

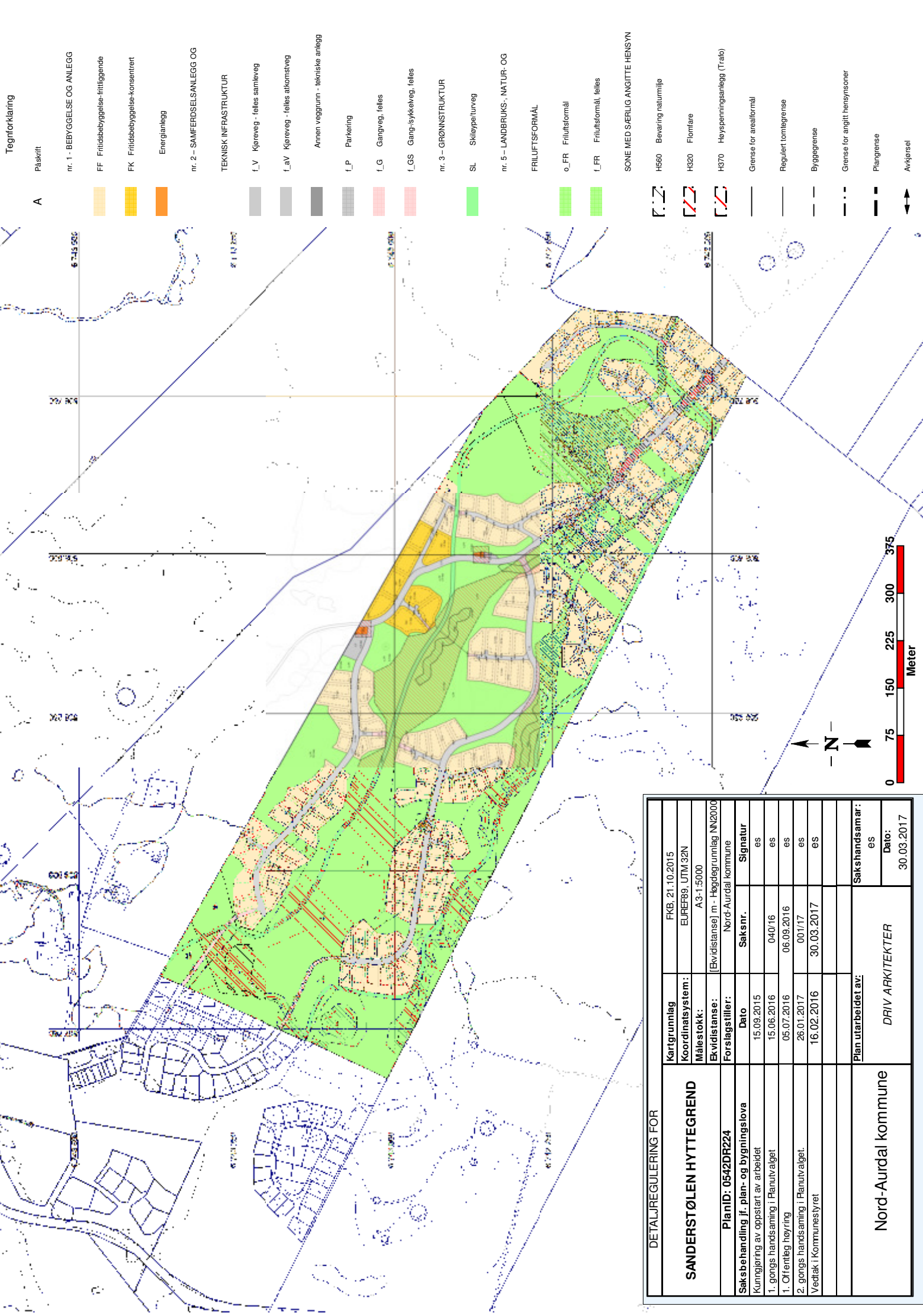
I reguleringsbestemmelsene inntas rekkefølgebestemmelser som sikrer at hyttene skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg innen de tas i bruk.

I forbindelse med planarbeid har det blitt utarbeidet et skisseprosjekt for vann- og avløpsløsninger i samarbeid med Plan- og Oppmåling Valdres.

6.13 Flomfare

Planområdet er preget av myrlendt terreng med usammenhengende bekker og små tjern. Asplan Viak har utarbeidet en flomutredning for planområdet. Etter grundig gjennomgang av planområdet sett i sammenheng med flomutredningen er det lagt inn en hensynssone for flom på plankartet.

Hensynssonen følger naturlig avrenning av vann fra høytliggende deler av planen i øst til lavtliggende deler i vest. Det skal i de smale delene av hensynssonen i øst og på hver side av f_V3 lages grøftekanter og det skal på tilliggende tomter fylles opp slik at de eksisterende, men noe udefinerte vannføringsveiene forsterkes og sikres. Det er innenfor hensynssone flomfare ikke tillatt å oppføre fritidsbebyggelse. Byggegrenser og fastsatte høyder i reguleringsbestemmelser er justert ut ifra flomvurderingene.



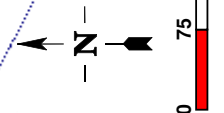
Tegnforklaring

Påskrift

A

- nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG
- FF Fritidsbebyggelse-rlittliggende
- FK Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Energianlegg
- nr. 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG
- TEKNISK INFRASTRUKTUR
- L_V Kjøreveg - felles samleveg
- L_aV Kjøreveg - felles alkomstveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- L_P Parkering
- L_G Gangveg, felles
- L_GS Gang-sykkelveg, felles
- nr. 3 - GRØNNSTRUKTUR
- SL Skiløype/turveg
- nr. 5 - LANDBRUKS-, NATUR- OG
- FRILUFTSFORMAL
- o_FR Friluftformål
- L_FR Friluftformål, felles
- SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- H560 Bevaring naturmiljø
- H320 Flomfare
- H370 Hevsningsanlegg (Trate)
- Grense for arealformål
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Grense for angitt hensynsone
- Plangrense
- Avkjørsel

DETALJREGULERING FOR			
SANDERSTØLEN HYTTEGREND	Kartgrunnlag: FKB, 21.10.2015		
	Koordinatsystem: EUREF89, UTM 32N		
	Målestokk: A3-1:5000		
	Ekvidistanse: [Ekvidistanse] m - Høgdegrunnlag NN2000		
	Forslagstiller: Nord-Aurdal kommune		
PlanID: 0542DR224			
Saksbehandling jf. plan- og bygningslova	Dato Saksnr. Signatur		
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	15.09.2015	es	
1. gangs handsaming i Planutvalget	15.06.2016	040/16	es
1. Ofentleg høyring	05.07.2016	06.09.2016	es
2. gangs handsaming i Planutvalget.	26.01.2017	001/17	es
Vedtak i Kommunesjyret	16.02.2016	30.03.2017	es
Plan utarbeidet av:	Sakshandsamar:		
Nord-Aurdal kommune	DRIV ARKITEKTER		
	es		
	Dato:	30.03.2017	



PLANBESTEMMELSER for

PLAN ID0542DR224 SANDERSTØLEN HYTTEGREND

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse og tilhørende rekreasjonsarealer. Det skal også legges til rette for sikker adkomst til bebyggelse, samt opprettes en skiløype i planområdet. Planen legger til rette for en skånsom utbygging med store sammenhengende grøntstrukturer som ivaretar hensynet til fri ferdsel for både dyr og mennesker.

Planområdet er på 453,6 daa. og ligger som en naturlig forlengelse av de nylig etablerte hyttefeltene på eiendommen.

Planområdet er inndelt i følgende hovedformål: byggeområde for frittliggende fritidsboliger, byggeområde for konsentrert fritidsbebyggelse, friluftsområder, samt veier og turvei/skiløype.

Innenfor planområdet finnes det per i dag ingen permanente bygninger med unntak av en lavvo som er oppført av tidligere eier. Planen gir føringer for etablering av nybygg i flere etapper og fastsetter utnyttingsgrad og maksimale byggehøyder.

Adkomst til planområdet skjer via eksisterende veitilkobling.

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket plan ID0542DR224, datert 18.01.2017.

§2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

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

- Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)
- Konsentrert fritidsbebyggelse (FK)
- Energianlegg, trafo

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

- Veg, kjøreveg – samleveg (f_V1 – f_V3)
- Veg, kjøreveg – adkomstveg (f_aV1 – f_aV16)
- Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg (*container eller lignende renovasjonsløsning for hytteavfall*)

- Parkering (f_P)
- Gangveg (f_G1 – f_G17)
- Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Skiløypetrasé (SL)

Landbruk-, natur og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (PBL § 12-5 nr 5)

- Natur- og friluftsmål (o_FR)
- Felles lek- og friluftsområde (f_FR)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Hensynssone naturmiljø – vassdrag
- Hensynssone for høyspenningsanlegg – trafo
- Hensynssone flomfare

§3 Felles bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

All ny bebyggelse må kobles til felles vannforsyning og avløpsanlegg for Sanderstølen. Det utarbeides egen vann- og avløpsplan som fremlegges Nord Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse kan gis. Før det kan gis brukstillatelse til bygninger innenfor planområdet må det foreligge godkjent utslippstillatelse.

Det skal utarbeides tegninger til en utbedret atkomst fra fv.51 til Flageslettvegen som tilfredsstillende siktkrav i henhold til Statens vegvesens Håndbok N-100. Tegninger skal godkjennes av Statens vegvesen. Ny atkomst skal være etablert i henhold til krav og tegninger før utbygging av planområdet for Sanderstølen hyttegrennd påbegynnes. Utbedret atkomst skal være godkjent av Statens Vegvesen før brukstillatelsen for eiendommene kan gis.

3.2 Kulturminne

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn som kan ha status av kulturminne blir oppdaget i forbindelse med tiltak, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheter informeres.

3.3. Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse i området.

Det skal brukes mørke og matte farger i svart, brunt eller grått for all fritidsbebyggelse. Det tillates hvite vindskier og hvite karmen rundt vinduer og dører.

Vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse og tilhørende infrastruktur. Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal skje så skånsomt som mulig.

Strømnett til og gjennom planområdet samt til det enkelte bygg skal legges som jordkabel.

Eventuelt gjerde skal ikke være høyere enn 1,5m, utføres i naturmaterialer og slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerde skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. For frittliggende fritidsbebyggelse tillates inngjerding på egen tomt av 200m², eksklusiv bebyggelses- og parkeringsareal. Gjerder skal oppføres minimum 2m fra tomtegrense.

Det kan settes opp samlet gjerde rundt flere fritidsboliger når forhold rundt beiterett er avklart og den frie ferdselen ikke hemmes. Det må være minimum 5 hyttetomter som går sammen om en slik løsning og gjerde skal da oppføres minimum 2m fra ytre tomtegrenser.

Til utebelysning i området kan det bare settes opp 1 lampe på veggen ved utgangsdøra, men maks. 3 på hver hovedhytte. Ingen emitterende overflater skal være synlige. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen, som da må bestå av opakt materiale.

3.4 Masseuttak

Masseuttak og andre bratte områder må sikres tilstrekkelig mot utrasing.

3.5 Oppfylling og overvannshåndtering

Lavereliggende hyttetomter nær myrområder skal fylles opp minimum 1m med sprengstein/kult/pukk. For overvannshåndtering og sikring mot flom er laveste tillatte kotehøyde for overkant gulv satt per felt som følger;

FF1: C+843

FF2: C+847

FF3: C+849

FF4: C+857

FF5: for de 9 tomtene lengst nord: C+861, for resterende tomter: C+863

FF6: C+861

FF7: C+858

FF8: C+857

FF9: for de 3 tomtene lengst vest: C+853, for resterende tomter: C+854

FF10: C+855

FF11: C+849

FF12: for de 4 tomtene lengst øst: C+848, for resterende tomter: C+847

FF13: for de 2 tomtene lengst sør: C+847, for resterende tomter: C+845

FK1: C+854

FK2: C+854

FK3: C+856

Takvann fra hytter på oppfylte eiendommer skal ledes ned i steinfyllingene.
Avrenning fra vei skal ledes til terreng.

3.6 Bruer, kulvert og stikkrenner

Nye bruer, kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres tilstrekkelig, dvs. at de må kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin. Installasjonene må dimensjoneres når arealfordelingen av tette flater/ naturlige flater og flomberegning ihht. dette er utført, og grad av omlegging av eksisterende vannveier er kjent.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (PBL §§ 12-5 nr 1 og 12-7)

4.1 Generelle krav til utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Den skal fremstå med god estetisk utforming i forhold til volum, stiluttrykk, materialer, detaljer og farger.

Dersom det er ønskelig med større tomter er det tillatt å slå flere tomter sammen eller justere tomtegrensene innenfor formålsgrensen. Byggegrensene settes da 4m fra tomtegrensene.

4.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt følger byggegrensen formålsgrensen.

Maksimal tomteutnyttelse er %BYA=20% for felt FF 1 - 13. Enkeltbygg kan ikke overstige 160 m² BYA.

Det tillates bebyggelse med frittliggende fritidsboliger. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22 – 30 grader. Mønehøyde settes til maks 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved byggemelding utarbeides situasjonsplan for hvert enkelt byggetrinn med plassering av veier, bebyggelse og tilhørende infrastruktur.

Parkeringsdekning for fritidsboligene er minimum 25m² per tomt. Parkeringsdekning skal medregnes i tomteutnyttelsen (BYA).

4.3 Konsentrert fritidsbebyggelse (FK)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt følger byggegrensen formålsgrensen.

Maksimal tomteutnyttelse er %BYA=35% for felt FK 1 – 3.

Det tillates bebyggelse med konsentrert fritidsbebyggelse. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22 – 30 grader. Mønehøyde er maksimalt 9,0m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved byggemelding utarbeides situasjonsplan

for hvert enkelt byggetrinn med plassering av veier, bebyggelse og tilhørende infrastruktur.

Parkeringsdekning for fritidsboligene er minimum 25m² per boenhet. Parkeringsdekning skal medregnes i tomteutnyttelsen (BYA).

Dersom det ikke blir aktuelt å bygge ut disse arealene med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter), kan det alternativt bygges ut med frittliggende fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene gjelder da tilsvarende som for frittliggende fritidsboliger.

4.4 Energianlegg, trafo

Det tillattes plassering av trafostasjoner og andre mindre tekniske anlegg for energiforsyning av området. Det tillattes ingen bebyggelse nærmere enn 10m fra trafostasjoner.

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

5.1. Veg, kjøreveg - samleveg (f_V1 og f_V3)

Kjøreveger reguleres med bredde 10 m. Vegen skal opparbeides med tilfredsstillende standard og bredde. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende. Alle veier skal brøytes og gi helårs adkomst.

Det tillates mindre justeringen i samråd med vegmyndighetene.

5.2. Veg, kjøreveg - adkomstveg (f_aV1- f_aV16)

Veger innenfor delfeltene opparbeides som kjøreveg i minst 6m bredde. Vegen skal opparbeides med tilfredsstillende standard og bredde. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

Ved kryssing av bekk skal ny veg anlegges med bro eller kulvert.

5.3. Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg

Det tillattes plassering av mindre bebyggelse i området knyttet til tekniske anlegg, container eller lignende renovasjonsløsninger for hytteavfall og lignende. Bebyggelse skal tilpasses stedets byggeskikk og materialbruk.

5.4. Parkering (f_P)

Det skal opparbeides minimum 10 felles parkeringsplasser innenfor avmerket areal, hvorav minst en parkeringsplass skal opparbeides som HC parkering.

5.5. Gangvei (f_G1-f_G17)

Arealene skal avsettes til etablering av gangveier og stier gjennom området.

5.6. Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)

Arealene skal avsettes til etablering av gang- og sykkelveger gjennom området.

§6 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

6.1. Skiløypetrasé

I området for "skiløypetrasé" tillates etablering av en skiløype med maks. 6m bredde. Det tillattes lyssetting av løypen.

§7 Landbruk-, natur og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (PBL § 12-5 nr 5)

7.1. Natur- og friluftsmål

Det tillates beite og trekk av husdyr i området. I skogsområdene innenfor området natur- og friluftsmål skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning.

7.2. Felles lek- og friluftsområde (f_FR)

I området "lek- og friluftsmål" tillates tilrettelegging i forbindelse med friluftaktiviteter. Innenfor byggegrensene er det tillatt å oppføre bebyggelse tilknyttet friluftaktiviteter som for eksempel varmestue, selskapslokale, bevertning og lignende med maks. BYA = 800m².

§ 8 Hensynssoner (PBL § 12-6)

8.1. Hensynssone naturmiljø – vassdrag (§11-8c, jf. §12-6)

Innenfor avmerket hensynssone bevaring naturmiljø, er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. Nødvendig rydding av vegetasjon for å tilfredsstille sikkerhetsmessige siktkrav tillates. Løst vassdrag skal det opprettholdes et belte på min. 6m med naturlig vegetasjon, jfr. §11 i vannressursloven.

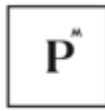
8.2 Hensynssone for høyspenningsanlegg – trafo (§11-8a.3, jf. 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone for høyspenningsanlegg gjelder byggeforbud for tiltak som ikke er direkte knyttet til energianlegg.

8.3 Hensynssone for flomfare (§11-8a, jf. 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone for flomfare gjelder byggeforbud for fritidsboliger. Opparbeidelse av vei og skiløype, samt oppføring av eventuelle kulverter, broer og stikkrenner tillattes.

Terrenginngrep i forbindelse med nødvendig oppfylling av tomter og nødvendig sikring av flomveier tillates.



PRIVATMEGLEREN

Gleden ved å flytte inn i noe helt nytt

Det er en myte at boligene hadde høyere kvalitet i gamle dager. De boligene vi bygger i dag bruker mindre energi og de er tilpasset behov i alle livsfaser. De har en helt annen brannsikkerhet, tidsriktig innredning og moderne tekniske løsninger er innebygget.

Alt er selvsagt bygget i henhold til dagens strenge byggeforskrifter. Ved kjøp av ny bolig vil du bl.a. få bad som fungerer i mange år uten behov for dyre oppgraderinger. Sjenerende støy fra naboer er også betydelig mindre i en ny bolig, fordi kravene til lydisolering mellom boligene nå er strenge.

Mulig å velge akkurat det du ønsker

De fleste som kjøper en brukt bolig velger å pusse opp. Noen nøyer seg med oppussing av overflater, mens andre igjen gjennomfører oppussing som også omfatter nytt kjøkken og bad. Felles for de fleste er gjerne at kostnadene ved oppussingen blir høyere enn først tenkt.

Kjøper du ny bolig før denne er satt i produksjon, kan du selv velge farger, fliser, kjøkkeninnredning og parkett mm. Ingen tidligere eiere har tatt valgene for deg, og ingen tidligere eiere har brukt boligen før deg. I enkelte prosjekter kan du ta vekk eller legge til et rom, eller velge en annen utforming på kjøkkenet. Det er faktisk en helt egen følelse å planlegge og etter hvert flytte inn i noe helt nytt.

Det er ofte god økonomi i å kjøpe ny bolig

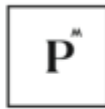
I tillegg til at du ikke trenger å tenke på vedlikehold på noen år når du kjøper ny bolig, er omkostningene gjerne lavere enn ved kjøp av brukt bolig da dokumentavgiften som hovedregel kun beregnes av tomteverdien. Det du sparer i dokumentavgift kan brukes på noe fint til det nye hjemmet, eller du kan redusere låneopptaket.

Ved kjøp av bolig under oppføring får du både boligen og eventuelle tilvalg og endringer til avtalt, fast pris. Du vet nøyaktig hva boligen vil koste lenge før du overtar. Her kommer det ingen overraskelser som når du pusser opp en brukt bolig.

Reklamasjonstiden ved kjøp av ny bolig er like lang som ved kjøp av brukt bolig, nemlig 5 år fra overtagelse. Ved kjøp av ny bolig får du i tillegg en ekstra sikkerhet i en bankgaranti på 5% av kjøpesummen i 5 år etter at du har overtatt boligen.

Privatmegleren sørger for at det er trygt å kjøpe bolig under oppføring

Kjøp av bolig under oppføring reguleres av bustadoppføringsloven. Lovens formål er å ivareta sikkerheten for forbruker som kjøper bolig som ikke er ferdigstilt. Når du kjøper bolig under oppføring gjennom Privatmegleren, vil våre meglere sørge for at dine rettigheter ivaretas gjennom hele salgsprosessen. Vi sørger for å gi deg all tilgjengelig informasjon før avtale inngås, slik at du har et best mulig grunnlag for å gjøre gode beslutninger. Alle avtalte vilkår vil megler nedfelle i kjøpekontrakten, slik at det ikke senere oppstår uenighet mellom deg og utbygger (selger). Vi sørger videre for at forskudd og sluttoppgjør ikke utbetales til selger uten at det er stilt tilfredsstillende sikkerhet, eller at hele leveransen er levert og skjøtet er tinglyst på deg. Vår megler vil se til at du får all nødvendig informasjon underveis i byggeprosessen. En handel gjennom Privatmegleren skal oppleves trygt.



PRIVATMEGLEREN

Informasjon til kjøpere av ferdigstilt, ny bolig og bolig under oppføring

Avtaleinngåelse

Bindende avtale om kjøp av fast eiendom er inngått når bud er akseptert. Avtale om kjøp av bolig eller fritidsbolig er dermed bindende for partene før kjøpekontrakt er undertegnet. Det er ingen angrefrist ved kjøp av fast eiendom i Norge.

Oversikt over regelverket

Kjøp av bolig som ikke er ferdigstilt på tidspunkt for avtaleinngåelse, reguleres av bustadoppføringsloven (buofl.) når kjøper er forbruker og selger er næringsdrivende. Kjøp av bolig som er ferdigstilt på avtaletidspunktet, reguleres av avhendingsloven (avhl.). Innholdet i denne informasjons- brosjyren er derfor delt i to deler. Del 1 omhandler forbrukeres kjøp av bolig under oppføring, her gjelder bustadoppføringsloven. Del 2 omhandler kjøp etter avhendingsloven, dvs. kjøp av bolig som er ferdigstilt på salgstidspunktet.



PRIVATMEGLEREN

Del 1 - Til kjøper av bolig som er under oppføring

Bustadoppføringsloven

Ved salg av bolig og fritidsbolig under oppføring fra profesjonell selger (entreprenør, utbygger) til forbruker gjelder bustadoppføringsloven, jf. buofl. § 1. Bustadoppføringsloven er en forbrukervernlov. Loven kan derfor ikke gyldig fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3. Det betyr at det ikke er adgang til å avtale at forbrukeren skal ha færre og dårligere rettigheter eller mer omfattende plikter enn bustadoppføringsloven legger opp til.

Utbygger skal stille entreprenørgaranti

Straks partene har inngått avtale om kjøp av bolig eller fritidsbolig under oppføring, skal selger stille entreprenørgaranti, jf. buofl. § 12. Garantien skal dekke eventuelle krav kjøper får mot selger i forbindelse med boligkjøpet. Garantien skal beregnes ut fra vederlaget som betales for tomt og bolig, og den skal utgjøre 3 prosent av vederlaget frem til kjøper overtar boligen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til 5 prosent av vederlaget, og garantien skal gjelde i fem år etter overtagelsen. Garantien skal stilles av en finansieringsinstitusjon som har konsesjon utstedt av Finanstilsynet.

Det kan ikke gyldig avtales at garanti ikke skal stilles, at den skal lyde på et lavere beløp eller at den skal ha kortere varighet enn loven krever, jf. buofl. § 3.

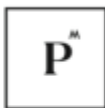
Endringer og tilleggsarbeider

Kjøper kan kreve at selger utfører endringer og tilleggsarbeider, så lenge endringene har sammenheng med boligen som skal oppføres og ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den opprinnelig avtalte ytelsen fra selger, jf. buofl. § 9. Kjøperen kan likevel ikke kreve endringer og tilleggsarbeider hvis ulempene dette medfører for selger ikke står i forhold til fordelene kjøper oppnår. Endrings- og tilleggsarbeider vil som regel bety at den avtalte prisen på boligen endres. I tillegg kan endringer og tilleggsarbeider medføre at overtakelsestidspunktet må utsettes. Selger kan kreve å få utsatt overtakelsestidspunkt som følge av bestilte endringer og tilleggsarbeider, jf. buofl. § 11. Det kan avtales at kjøpers rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider begrenses til ikke å påvirke avtalt vederlag mer enn 15 prosent, og hver av partene kan kreve at avtale om endringer og tilleggsarbeider skal gjøres skriftlig.

Avbestilling

Kjøper av bolig under oppføring kan avbestille helt frem til overtagelsen, jf. buofl. §§ 52 – 54. Selger kan da kreve erstatning for økonomisk tap som følge av avbestillingen, i den grad kjøper med rimelighet måtte regne med tapet som en følge av avbestillingen.

I stedet for erstatning til selger, kan partene avtale at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr til selgeren.



Betaling

Hovedregelen er at selger kan kreve betaling når skjøtet på eiendommen er tinglyst på kjøper etter overtagelse, jf. buofl. § 46. Ved salg av andel i borettslag kan selger kreve betaling når andelen er tinglyst på kjøper, skjøtet er tinglyst på borettslaget og kjøper har overtatt boligen.

Det kan imidlertid avtales at kjøper skal betale forskudd. Som sikkerhet for forskuddsbetaling er én mulighet at selger besørger overskjøting av eiendommen til kjøper før avtalt tidspunkt for overtagelse. Forutsetningen er da at eiendommen er uten andre heftelser enn de partene har avtalt skal følge eiendommen etter overtagelse. Alternativt kan selger stille forskuddsgaranti som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling, jf. buofl. § 47. Forskuddsgaranti er mest praktisk.

Kjøper har ingen plikt til å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt entreprenørgaranti etter buofl. § 12, og forskuddsgaranti etter buofl. § 47 i tilfeller der det er avtalt forskuddsbetaling.

Renter av innestående midler på meglers klientkonto tilfaller den som til enhver tid eier pengene. Megler har likevel ingen plikt til å avregne rentebeløp som for den enkelte klient ikke overstiger et halvt rettsgebyr (1/2 R), jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3). Et halvt rettsgebyr er pr 1. mars 2016 kr 512,50.

Mislighold av avtale om kjøp av bolig under oppføring

Kjøpers betalingsmislighold Ved forsinket betaling kan selger ifølge buofl. §§ 55 - 59

- stanse arbeidet
- kreve forsinkelsesrenter og erstatning
- nekte kjøper overtagelse og hjemmelsoverføring
- heve avtalen hvis betalingsmisligholdet blir vesentlig.

Har kjøper ikke betalt innen 30 dager etter forfallstidspunktet, regnes det normalt for å være et vesentlig betalingsmislighold som gir selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg. Et eventuelt tap selger påføres etter å ha hevet handelen og gjennomført dekningsalg, kan selger kreve erstattet av kjøper, jf. buofl. §§ 57 og 58.

Selgers mislighold

Ved forsinket overlevering av boligen, dvs. overlevering etter det tidspunkt kjøper har rett til å kreve i henhold til buofl. §§ 10 og 11, kan kjøper kreve dagmulkt, jf. buofl. § 18. Mulkten skal utgjøre minst 0,75 promille av kjøpesummen for hver dag som går inntil overlevering. Kjøper kan kreve dagmulkt for inntil 100 dager. For tap som kjøper påføres utover det som dekkes av dagmulkten, kan kjøper kreve erstatning, jf. buofl. § 19.

Hvis selger er vesentlig forsinket med levering av boligen, kan kjøper heve avtalen og eventuelt også kreve erstattet sitt økonomiske tap, jf. buofl. §§ 20 – 22. Også her regnes 30 dagers forsinkelse normalt som en vesentlig forsinkelse som gir grunnlag for heving.

Hvis selgers ytelse er mangelfull, dvs. hvis selger ikke leverer i henhold til hva som er avtalt, kan kjøper ifølge buofl. §§ 25 – 40

- kreve mangelen rettet
- kreve prisavslag
- kreve erstatning
- heve avtalen hvis mangelen er vesentlig.



PRIVATMEGLEREN

Som sikkerhet for kjøpers krav mot selger som følge av forsinkelse eller mangler, kan kjøper holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre kjøpers krav, jf. buofl. §§ 24 og 31. Hvis kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen uten å ha et krav mot selger som følge av mangler eller forsinkelse, eller hvis kjøper holder tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre kravet, er dette et betalingsmislighold. Om konsekvenser av kjøpers betalingsmislighold, se over.

Er deler av vederlaget omtvistet, dvs. at partene er uenige om deler av vederlaget, kan kjøper med befriende virkning deponere det omtvistede beløp, jf. buofl. § 49.

For krav kjøper får mot selger som følge av mangler eller forsinkelse, kan kjøper gjøre gjeldende entreprenørgarantien selger har stilt, jf. buofl. § 12. Se om entreprenørgarantien over.

Ettårsbefaring

Når det har gått ca. ett år etter at kjøper har overtatt boligen, kan hver av partene kreve at det blir gjennomført en befaring hvor entreprenørens arbeider blir gjennomgått, jf. buofl. § 16.

Reklamasjon

Dersom det er en mangel ved boligen, må kjøper reklamere for å kunne fremme krav mot selgeren. Reklamasjon må fremsettes innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen, jf. buofl. § 30. Kjøper kan imidlertid ikke gjøre gjeldende mangel senere enn 5 år etter overtakelsen.



Del 2 - Til kjøper av bolig som er ferdigstilt, men ubrukt

Avhendingsloven

Ved salg av bolig og fritidsbolig som er ferdigstilt på tidspunkt for avtaleinngåelse gjelder avhendingsloven, jf. avhl. § 1-1. Dette gjelder enten boligen er en selveid bolig eller andel i borettslag. Avhendingsloven er en forbrukervernlov. Når kjøper er forbruker, selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og boligen ikke har vært i bruk i mer enn ett år, kan avhendingsloven ikke fravikes til kjøpers ugunst, jf. avhl. § 1-2 (2). Det betyr at det ikke er adgang til å avtale at forbrukeren skal ha færre og dårligere rettigheter eller mer omfattende plikter enn de som følger av avhendingsloven.

Ved kjøp av ny bolig «som den er», jf. avhl. § 3-9, skal det lite til før kjøper kan påberope seg at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Dette er fordi kjøper skal kunne ha høye forventninger til at en ny bolig er feilfri, når intet annet er sagt før handel ble inngått. Det foreligger dessuten alltid mangel ved boligen når det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen, eller opplysninger er holdt tilbake, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Garanti

Ved kjøp av ferdigstilt bolig kan kjøper ikke kreve at selger stiller garanti for leveransen.

Endrings- og tilleggsarbeider

Ved kjøp av ferdigstilt bolig har kjøper ikke krav på å få utført endringer og tilleggsarbeider, slik kjøper kan ved salg av bolig som er under oppføring. Du kan likevel spørre utbygger om det er mulig å få til, eller du kan gjøre endringer selv, etter at du har overtatt boligen.

Avbestilling

Avhendingsloven gir ikke kjøper rett til å avbestille boligen når bindende avtale først er inngått.

Mislighold av avtale om kjøp av nyoppført bolig

Kjøpers betalingsmislighold Ved forsinket betaling kan selger ifølge avhl. §§ 5-1 til og med 5-7

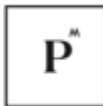
- fastholde avtalen og kreve at kjøper betaler
- kreve forsinkelsesrenter og eventuelt erstatning
- nekte kjøper overtagelse og hjemmelsoverføring
- heve avtalen hvis betalingsmisligholdet blir vesentlig.

Har kjøper ikke betalt innen 30 dager etter forfallstidspunktet, regnes det normalt for å være et vesentlig betalingsmislighold som gir selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg. Et eventuelt tap selger påføres etter å ha hevet handelen og gjennomført dekningsalg, kan selger kreve erstattet av kjøper, jf. avhl. § 5-4.

Selgers mislighold

Ved forsinket overlevering av boligen, dvs. der selger ikke leverer boligen til kjøper til avtalt tid, kan kjøper i henhold til avhl. §§ 4-1 til og med 4-7

- kreve at selger overleverer boligen
- holde tilbake kjøpesummen
- kreve erstatning for økonomisk tap



PRIVATMEGLEREN

Hvis selger er vesentlig forsinket med levering av boligen, kan kjøper heve avtalen og eventuelt også kreve erstattet sitt økonomiske tap, jf. avhl. §§ 4-3 og 4-5. Også her regnes 30 dagers forsinkelse normalt som en vesentlig forsinkelse som gir grunnlag for heving.

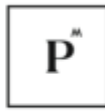
Hvis selgers ytelse er mangelfull, dvs. hvis selger ikke leverer i henhold til hva som er avtalt, kan kjøper ifølge avhl. §§ 4-8 til og med 4-15.

- kreve mangelen rettet
- kreve prisavslag
- kreve erstatning
- heve avtalen hvis mangelen er vesentlig

Som sikkerhet for kjøpers krav mot selger som følge av forsinkelse eller mangler, kan kjøper holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre kjøpers krav, jf. avhl. §§ 4-6 og 4-15. Hvis kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen uten å ha et krav mot selger som følge av mangler eller forsinkelse, eller hvis kjøper holder tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre kravet, er dette et betalingsmislighold. Om konsekvenser av kjøpers betalingsmislighold, se over.

Ettårsbefaring

Den som kjøper bolig som er ferdigstilt ved tidspunkt for avtaleinngåelse, kan ikke kreve gjennomført befaring med selger etter ett år. Det er imidlertid ikke uvanlig at partene likevel blir enige om å gjennomføre ettårsbefaring.



PRIVATMEGLEREN

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eien- dommen, 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, finan- sieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymi- sert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrun- net opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.



PRIVATMEGLEREN

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.



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

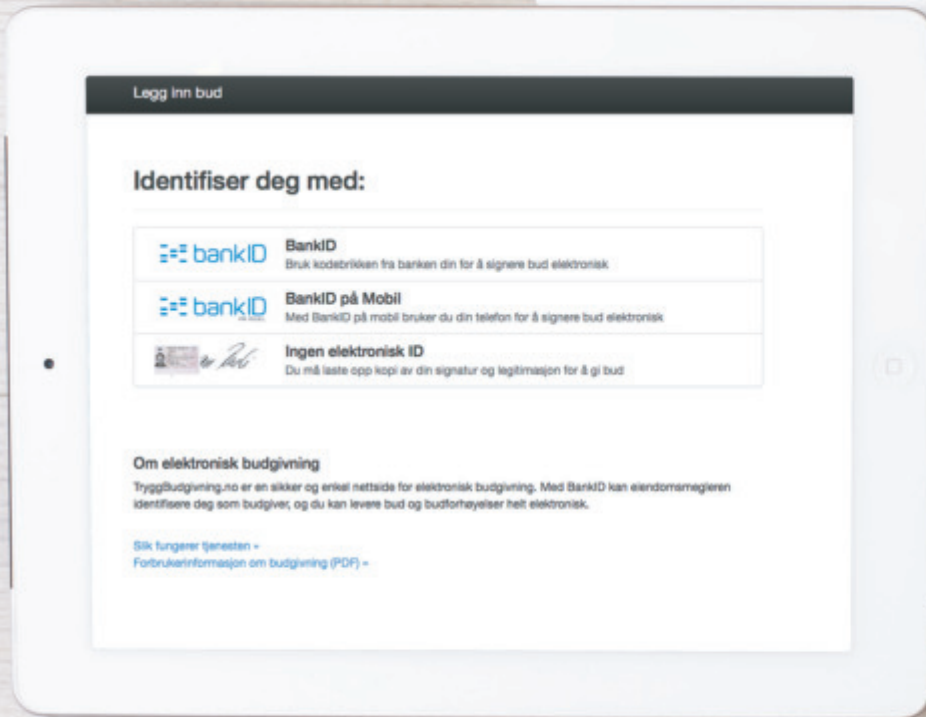
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sanderstølen Hyttefelt 4A
Gnr. 64 Bnr. 275 i Nord-Aurdal kommune

Oppdragsnummer:
83-21-9000

Meglerforetak: Liavaag Eiendom AS
Saksbehandler: Morten Liavaag
Telefon/Faks: 40 00 23 28
E-post: morten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr: _____

Lånt kapital: _____ **Kr** _____

Egenkapital: _____ **Kr** _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? JA NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Notater



Notater

