

**SANDERSTØLEN**

Vedlegg til prospekt



PRIVATMEGLEREN

## **SALGSINFORMASJON SANDERSTØLEN FELT 3 – TRINN 1**

### **Selger**

Sanderstølen Hytteutvikling AS  
Organisasjonsnummer 918 824 200  
Adresse: Wergelandsveien 7, 0167 Oslo

### **Hjemmelshaver**

Sanderstølen Hytteinvest AS  
Organisasjonsnummer: 921 880 502  
Adresse: Wergelandsveien 7, 0167 Oslo

### **Megler**

Privatmegleren Drammen  
Adresse: Bragernes Torg 1, 3001 Drammen  
Tlf. 4000 2328

Meglers oppdragsnummer: 83-18-9016

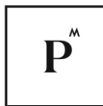
### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Eiendommen**

Adresse til eiendommene er ikke registrert, men prosjektet benevnes som Sanderstølen Felt 3 – Trinn 1. Prosjektet består av flere gårds- og bruksnummer. Se oversikt over gnr., bnr og tomtestørrelse på de forskjellige eiendommene. Prosjektet består av 33 hytter i trinn 1.

Gnr. 64, bnr. 217 med tomtestørrelse 739 kvm  
Gnr. 64, bnr. 218 med tomtestørrelse 668 kvm  
Gnr. 64, bnr. 219 med tomtestørrelse 757 kvm  
Gnr. 64, bnr. 220 med tomtestørrelse 966 kvm  
Gnr. 64, bnr. 222 med tomtestørrelse 1 005 kvm  
Gnr. 64, bnr. 227 med tomtestørrelse 846 kvm  
Gnr. 64, bnr. 228 med tomtestørrelse 641 kvm  
Gnr. 64, bnr. 229 med tomtestørrelse 843 kvm  
Gnr. 64, bnr. 231 med tomtestørrelse 650 kvm  
Gnr. 64, bnr. 232 med tomtestørrelse 544 kvm  
Gnr. 64, bnr. 233 med tomtestørrelse 793 kvm  
Gnr. 64, bnr. 234 med tomtestørrelse 900 kvm  
Gnr. 64, bnr. 235 med tomtestørrelse 887 kvm  
Gnr. 64, bnr. 236 med tomtestørrelse 901 kvm  
Gnr. 64, bnr. 237 med tomtestørrelse 851 kvm  
Gnr. 64, bnr. 238 med tomtestørrelse 897 kvm  
Gnr. 64, bnr. 239 med tomtestørrelse 715 kvm  
Gnr. 64, bnr. 240 med tomtestørrelse 695 kvm  
Gnr. 64, bnr. 241 med tomtestørrelse 712 kvm  
Gnr. 64, bnr. 242 med tomtestørrelse 676 kvm  
Gnr. 64, bnr. 243 med tomtestørrelse 688 kvm  
Gnr. 64, bnr. 245 med tomtestørrelse 632 kvm  
Gnr. 64, bnr. 246 med tomtestørrelse 690 kvm  
Gnr. 64, bnr. 247 med tomtestørrelse 740 kvm  
Gnr. 64, bnr. 248 med tomtestørrelse 776 kvm  
Gnr. 64, bnr. 249 med tomtestørrelse 606 kvm  
Gnr. 64, bnr. 250 med tomtestørrelse 725 kvm  
Gnr. 64, bnr. 251 med tomtestørrelse 972 kvm  
Gnr. 64, bnr. 252 med tomtestørrelse 669 kvm



## PRIVATMEGLEREN

Gnr. 64, bnr. 253 med tomtestørrelse 547 kvm  
Gnr. 64, bnr. 255 med tomtestørrelse 670 kvm  
Gnr. 64, bnr. 256 med tomtestørrelse 705 kvm  
Gnr. 64, bnr. 257 med tomtestørrelse 569 kvm

### Eier- og organisasjonsform

Eiendommene har eget gårds- og bruksnummer. Fritidseiendom med eiet tomt.

### Velforening

Det er frivillig å melde seg inn i Sanderstølen Velforening som er opprettet med det formål å skape hygge, sosialt samvær og fellesskap. Medlemskapet koster NOK 250,- pr år pr hytte.

### Fellesutgifter

Ved kjøp aksepterer man en felleskostnad p. t. på kr 500,- pr. mnd. for brøyting og sommervedlikehold av veier, samt tilgang til fasiliteter på Sanderstølen Hotell. Selger forbeholder seg retten til å opprette et eget veilag for håndtering av brøyting og sommervedlikehold dersom det synes hensiktsmessig.

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:

Kjøper betaler til tilkoblingskostnader tilsvarende betalingsbetingelsene til Nord-Aurdal kommune, og Kjøper betaler således til Sanderstølen Vannverk AS:

Per 2019 er disse:

Vann 265,- pr. kvm BRA.

Avløp 312,50,- pr. kvm BRA.

Kostnader for felles vann og avløp tilknyttet bruken av hytta:

Sanderstølen Vannverk AS følger Nord-Aurdals kommunes prisliste som per 2019 er:

- Vann: Årlig abonnement kr 607,50 + forbruk kr 48,08 pr. kubikk.

- Avløp: Årlig abonnement kr 492,50,- + forbruk kr 45,34 pr. kubikk.

For hyttemodellene blir tilknytningskostnaden følgende:

Hyttemodell Sport: ca. kr. 40 425,-

Hyttemodell Furutangen: ca. kr. 42 288,50,-

Hyttemodell Furutangen Pluss: ca. kr. 47 701,50,-

Hyttemodell Osensjøen: ca. kr. 53 707,50,-

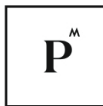
Hyttemodell Rondablikk: ca. kr. 58 558,50,-

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](http://www.skatteetaten.no) eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.



## PRIVATMEGLEREN

### 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 omsluttete 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

Hyttetype – Sport

Bra.: 62,6 kvm

P-rom: 59,4 kvm

Inneholder: Entre, gang, stue/kjøkken, bad/WC, 3 soverom og bod.

Hyttetype – Furutangen

Bra.: 73,4 kvm

P-rom: 69,7 kvm

Hems: 37,6 kvm (gulvareal, ikke målbart i henhold til NS3940)

Inneholder: Entre, gang, stue/kjøkken, bad/WC, 2 soverom, bod og innredet hems med 2 hemsrom og hemsstue.

Hyttetype- Furutangen Pluss

Bra.: 82,6 kvm

P-rom: 78,1 kvm

Hems: 41,8 kvm (gulvareal, ikke målbart i henhold til NS3940)

Inneholder: Entre, gang, stue/kjøkken, bad/WC, WC, 2 soverom, bod og innredet hems med 2 hemsrom og hemsstue.

Hyttetype – Osensjøen

Bra.: 93 kvm

P-rom: 88,3 kvm

Hems: 37,6 kvm (gulvareal, ikke målbart i henhold til NS3940)

Inneholder: Entre, stue/kjøkken, bad/WC, badstu, 3 soverom, bod og innredet hems med 2 hemsrom og hemsstue.

Hyttetype: Rondablikk

Bra.: 101,4 kvm

P-rom: 96,7 kvm

Hems: 41,7 kvm (gulvareal, ikke målbart i henhold til NS3940)

Inneholder: Entre, stue/kjøkken, 2 bad/WC, 3 soverom, badstu, bod og innredet hems med 2 hemsrom og hemsstue.



## 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 prisliste.

Gebyr for tinglysning av skjøte kr. 525,-.

Tinglysningsgebyr for pantobligasjon kr. 525,-.

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 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)

- Skiløypdegrase (SL)



## PRIVATMEGLEREN

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.

Det er ikke registrert noen servitutter eller rettigheter på eiendommene.

### **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.

### **Priser**

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



## PRIVATMEGLEREN

### Tilvalg og endringer

Avhengig av byggearbeidenes 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 byggearbeidene. 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 avtalar med forbrukar 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 bankgaranti på 3% av kjøpesum 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 ferdigstilling.

§ 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.

### Lov om hvitvasking

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



## PRIVATMEGLEREN

### **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.

### **Meglernes vederlag**

Provisjon kr. 37 000,- + mva.

Tilrettelegging for prosjektet kr. 20 000,- + mva.

Oppgjørshonorar per enhet kr. 3 500,- + mva.

Drammen, 06.02.2019

### **Vedlegg**

Utkast kontrakt

Grunnbokutskrift

Regulering

Informasjon til kjøper





PRIVATMEGLEREN

# Kjøpekontrakt Fast eiendom

Sanderstølen Felt 3, Trinn 1

**Oppdrag:**           **formidlet av** PrivatMegleren Drammen med omsetningsnummer

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

**Mellom**

Sanderstølen Hytteutvikling AS

Org. nr.:

E-post:

*heretter kalt selgeren, og*

Priv.: Arb: Mob:

*heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale*

**§ 1       SALGSOBJEKT/KJØPESUM**

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Gnr. Bnr. i Nord - Aurdal kommune , m/Eiet tomt, heretter kalt *eiendommen*

for en kjøpesum stor: Kr. ,- + omkostninger, heretter kalt *kjøpesummen*

som avgjøres på følgende måte: Fullt oppgjør må være innbetalt til meglers klientkonto senest fem virkedager før overtagelsen finner sted.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Sanderstølen Hytteutvikling AS

**§ 2       OMKOSTNINGER**

[1] I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til PrivatMegleren Drammen heretter kalt *megler* samtidig med sluttoppgjøret, jf. § 1.

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi)	,-
Tingl.gebyr skjøte	525,-
Tingl.gebyr pantedokument	525,-
Pantattest kjøper	199,50,-

Ref pkt 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

- [2] Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 729,50-, for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
- [3] Meglers provisjon/vederlag og utlegg betales av selger. Beløpet forfalt til betaling ved avtaleinngåelsen. Meglers krav på provisjon vil blir fakturert selger direkte fra megler. Dersom selger har inngått avtale om finansiering av vederlaget med Nordea Finans gir selger fullmakt til at fakturaen finansieres gjennom denne avtalen. Megler gis uansett fullmakt til å innfri ev. lån i Nordea Finans eller å trekke meglers vederlag og utlegg fra selger i oppgjøret.

### § 3 OPPGJØR

- [1] Oppgjør mellom partene foretas av:  
993479470 Liavaag Eiendom AS
- PrivatMegleren Drammen  
Pb. 347, 3001 Drammen  
Tlf.: 40 00 23 28 / E-post: drammen@privatmegleren.no  
Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **61380671572, og merkes med: «Oppdragsnummer»**. Det presiseres at oppgjøret må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.  
Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet med megler i god tid før oppgjør.
- [2] Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene.
- [3] Dersom den avtalte kjøpesummen og omkostninger ikke måtte være betalt til megler, eller at pantedokument fra kjøpers bank ikke er mottatt hos megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente på hele kjøpesummen, for tiden 8,75 % p.a. til selger. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dag kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene.
- [4] Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger og kjøpers ev. pantedokument er mottatt fra kjøpers bank. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar, jfr.§. 10.
- [5] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør eller deloppgjør før:
- Skjøtet og ev. pantedokumenter fra kjøpers bank er tinglyst.
  - Panteheftelser som ikke skal følge med eiendommen ved salg, er slettet.
  - Kjøper har overtatt eiendommen, og megler i den forbindelse har mottatt signert overtakelsesprotokoll.

Selger gjøres oppmerksom på at oppgjøret tar noen dager (ca. 2 uker) fra overtakelsesprotokoll er megler i hende, til dokumenter er tinglyst, og oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Det godtgjøres ev. rente på klientkonto til partene. Det godtgjøres dog ikke renter under ½ rettsgebyr, jfr. forskrift til Lov om Eiendomsmedling § 3-10, 3. ledd.

#### **§ 4 HEFTELSER**

- [1] Kjøper har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
- [2] 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.

- [3] Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten 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 m. v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).
- [4] Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av bekreftet grunnbokkopi/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

#### **§ 5 TINGLYSING/SIKKERHET**

- [1] Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler eller meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. § 2).
- [2] 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.
- [3] Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt kvittere sikringsobligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst.
- [4] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand i god tid før overtagelse.
- [5] Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeulingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

## **§ 6 TILBEHØR**

- [1] Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.
- [2] Med eiendommen følger tilbehør som var på eiendommen ved besiktigelsen og som etter lov, forskrift, annet offentlig vedtak, bransjenorm eller avtale mellom partene skal følge eiendommen ved salg.

## **§7 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

- [1] Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til.
- [2] Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

## **§ 8 FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND**

- [1] Kjøper har besiktiget eiendommen. Eiendommen selges etter normalordningen i avhendingsloven.

## **§ 9 OVERTAGELSE**

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Partenes bestemmer selv klokkeslett for signering av overtagelsesprotokoll på overtagelsesdagen.
- [2] Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.
- [3] Ved overtagelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddig og rengjort stand. Med ryddig og rengjort stand menes vask av gulv, vegger, vinduer, og tak i oppholdsrom, rengjøring av ildsteder, ventilator, mv., samt rydding og rengjøring av loft, boder, kjeller, uthus og rydding av tomt. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtagelsesprotokoll.
- [4] Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet han kunne overtatt bruken.
- [5] Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.
- [6] Dersom partene ønsker å fravike overtakelsestidspunktet jf. pkt. 1, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.
- [7] Partene er bundet av signert overtagelsesprotokoll dersom den er signert av en representant fra hver.

## **§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

- [1] Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.
- [2] Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato iht. §§ 3 og 9. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til en annen kjøper. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde selger skadesløs for ethvert tap dette måtte påføre selger.
- [3] Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den andre parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7.

## **§ 11 FORSIKRING**

- [1] Eiendommen er fullverdiforsikret.
- [2] Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jf. § 9. Kjøper tegner selv forsikring fra denne dato.
- [3] Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## **§ 12 DIVERSE**

- [1] Kjøper er gjort kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslovens § 3-10.
- [2] Eiendommen har fungert som en visningshytte og levers i den stand den fremkommer under visning. Selger forbeholder seg retten til å kunne benytte Eiendommen for sporadiske visninger (felles og private) ved behov, også etter overlevering og i en periode på 6 mnd. etter overlevering Kjøper skal varsles i forkant av visning.
- [3] 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.

### § 13 VEDLEGG

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

- Salgsoppgave
- Ubekreftet grunnboksutskrift, à jour pr.:

[2] Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

[3] Kjøper og selger har fått seg forelagt kopi av budjournalen. Partene aksepterer at megler kan benytte objektets adresse, bilder, salgssum m.v. i senere markedsføring.

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....

.....

.....

# KJØPEKONTRAKT

## FRITIDSBOLIG UNDER OPPFØRING

---

---

### FAST EIENDOM - FORBRUKERKJØP

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Sanderstølen Hytteutvikling AS

Adresse

Postnummer

Tlf:

Epost:

**som Selger**

og

XXX

Org nr:

Fnr.:

Tlf :

Mobil:

E-post:

**som Kjøper.**

### 1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av fritidsbolig under oppføring på eiet tomt.

Denne kjøpekontrakt er inngått under den forutsetning at Kjøper er å anse som forbruker, det vil si en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, jfr buofl § 2. Dersom denne kjøpsavtale er inngått med en fysisk kjøper som ikke kan anses for å være forbruker, reguleres avtaleforholdet av reglene i lov om avhending av fast eiendom. De bestemmelser i nærværende kontrakt som gir Kjøper rettigheter som følger av preseptorisk forbrukervernlovgivning, gjelder ikke dersom Kjøper ikke er å anse som forbruker.

For eksempel vil en fysisk person som i skattemessig sammenheng anses som næringsdrivende på grunn av eierskap i eiendom, ikke anses som forbruker. Enhver form for selskap er per definisjon ikke forbruker.

Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, Bustadoppføringslova (buofl), av 13. juni 1997 nr 43. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.



- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen gnr. bnr. i Nord-Aurdal kommune. Planlagt bebyggelse vil totalt bestå av 48 enheter på Felt 3, trinn 1. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre sammensetningen/typer fritidsboliger på ikke solgte enheter.
- 1.3 Hjemmelshaver til eiendommen er: Sanderstølen Hytteinvest AS

## 2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper hyttetype på gnr. bnr. i Nord-Aurdal kommune.
- 2.2 Den samlede ytelsen som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

## 3 MEGLER

- 3.1 Liavaag Eiendom AS v/oppdragsansvarlig Morten Liavaag er valgt som Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

## 4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 4.1 Kjøpekontrakten.
- 4.2 Leveransebeskrivelse, datert.
- 4.3 Fasadetegninger og snittegning datert: xxx
- 4.4 Plantegninger, datert xxx.
- 4.5 Prospekt med vedlegg,
- 4.6 Prisliste med kjøpsbetingelser, datert. xxx

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsoppgave er av illustrativ karakter, og derfor kan vise bygningsvolumer, arealer og inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen.

## 5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1 Reguleringsbestemmelser, vedtatt med reguleringskart datert
- 5.2 Utskrift av grunnboken for eiendommen gnr. bnr., datert
- 5.3 IG utstedt av Nord-Aurdal kommune 29.06.2017.

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

## 6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr                      Kroner: med bokstaver 00/100 inkl mva.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomtekostnad/kjøpesum	Kr	,00
Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest	Kr	525,00
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	525,00
Sum omkostninger	Kr	

\* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter.

6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 199,50,- pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Kjøper og Selger. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Megler som en del av oppgjøret.

## 7 BETALING

7.1 Liavaag Eiendom AS er valgt som oppgjørsmegler for prosjektet. Begge parter gir Liavaag Eiendom AS fullmakt til å foreta oppgjør.

7.2 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 6138 06 71572 i Nordea Bank ASA, innbetaling merkes med «oppdragsnummer», Sanderstølen Hyttefelt stilet til: Liavaag Eiendom AS.

7.3 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto eller på Meglers kontor.

## 8 MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger hvis kjøpesummen ikke er disponibel i sin helhet hos megler innen de frister som fremkommer av denne kontrakt. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtagelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf buofl § 57, annet ledd.

8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten,

godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

8.5 Ved selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf buofl. § 29.

## **9 TINGLYSING**

9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige og senest i forbindelse med overtagelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

9.2 Etter overtagelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på meglers konto.

9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser med overskjøting som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at fradeling/sammenføyning/seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Dersom evt fradeling og seksjonering av eiendommen ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf eierseksjonsloven kap. III. Dette er kjøpers risiko.

## **10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE**

10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og skal slettes så snart oppgjør og overskjøting er gjennomført. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser.

10.3 Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten stiller Selger en garanti på 3 % av Kjøpesummen for tiden frem til overtagelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtagelsen jf buofl § 12, 3 ledd. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av Kjøpesummen eller tilvalgsbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf buofl § 12, siste ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

## **11 HEFTELSER**

- 11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser (dvs. pant eller utlegg).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert \_\_\_\_ og har gjort seg kjent med denne, jf pkt 5, vedlegg 5.2. Kjøper overtar de servitutter som er tinglyst på eiendommen, slik disse fremkommer av grunnboken:

- Ingen servitutter registrert.

- 11.2 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet, samt tidligere og videre utbygging. Det vil i denne forbindelse bl.a. kunne bli tinglyst nødvendige erklæringer om adkomst, herunder drift- og vedlikeholdsansvar, vann og avløp etc. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

## **12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER**

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Dette er et prosjekt med mange enheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf buofl § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen, jfr buofl § 9, tredje ledd. Selger står fritt til å velge å akseptere slike tilleggsbestillinger.
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf buofl § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf pkt 12.1, må Kjøper påregne ekstra kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.
- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet og verdi, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

## **13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE**

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

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 inngangsettelse 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 overtakelse 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

- 13.1 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til avtalt overtagelsestidspunkt IHHT PKT og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt 13.4 og 13.5, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.2 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf buofl §§ 11 og 43.
- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf buofl § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

## 14 OVERTAGELSE

- 14.1 Når Eiendommen er ferdigstilt samt midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtagelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 14.2 Under overtagelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hvh sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hvh fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.
- 14.3 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl § 49. Krav om tilbakehold/deponering som er kjent på overtagelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtagelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt/deponert.
- 14.4 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 14.5 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtagelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf buofl § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til

stede, jf buofl §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

- 14.6 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 14.7 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.
- 14.8 Eiendommen står fra dato for overtagelse for Kjøpers regning og risiko i et hvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtagelse.
- 14.9 I nyoppførte bygg forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 14.10 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen, men Kjøper er kjent med at denne ikke vil foreligge før lang tid etter overtagelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangel- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

## 15 REKLAMASJON

- 15.1 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som er eller burde være synlige ved overtagelse. Kjøper må skriftlig reklamere innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som ikke er eller burde vært oppdaget ved overtagelse.
- 15.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 15.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf buofl § 32.
- 15.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
  - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr
  - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for
- 15.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for hyttene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av hytten krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 15.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl § 30.

## **16 ETTÅRSBEFARING**

- 16.1 Ca. 1 år etter overtagelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf buofl § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt 16.4.
- 16.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

## **17 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

- 17.1 Videre salg av denne kontraktsposisjon aksepteres på følgende vilkår;

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtagelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det anbefales at Liavaag Eiendom AS/Privatmegleren Drammen v/Morten Liavaag forestår videre salget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 50.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Det er en forutsetning for videre salg at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

- 17.2 Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling før byggestart aksepterer Kjøper at det påløper et avbestillingsgebyr på kr 100 000.

## **18 FORBEHOLD**

- 18.1 Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, uten å forringe den generelle standard. Tegninger og bilder i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges kontrakt. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen

## **19 FORSIKRING**

- 19.1.1 Eiendommen holdes fullverdig forsikret av Selger fra byggestart og frem til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 19.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt

her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf buofl § 17.

19.3

Kjøper tegner selv innbo- og løssøreforsikring. Denne forsikring må ha dekning for innbo og løssøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen manns eiendom, jf punkt 2.3, 1. setning.

## 20 MEDLEMSKAP I VELFOIRENING

Det er frivillig å melde seg inn i Sanderstølen Velforening som er opprettet med det formål å skape hygge, sosialt samvær og fellesskap. Medlemskapet koster NOK 250,- pr år pr hytte. Ved kjøp aksepterer man en felleskostnad p. t. på kr 500,- pr. mnd. for brøyting og sommervedlikehold av veier og tilgang til fasiliteter på Sanderstølen Hotell.

## 21 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

Ferdse på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være tilstede.

## 22 E-POST KOMMUNIKASJON

22.1 Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf buofl § 6 a.

## 23 TVISTER

23.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf pkt 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, m.v som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

23.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

\*\*\*\*\*

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder ett eksemplar.

Der hvor det er mer enn én Kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtagelsesforretningen.

sted, den

Selger:

Kjøper:

\_\_\_\_\_  
For Sanderstølen Hytteutvikling AS  
jf fullmakt/firmaattest





## 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 EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.

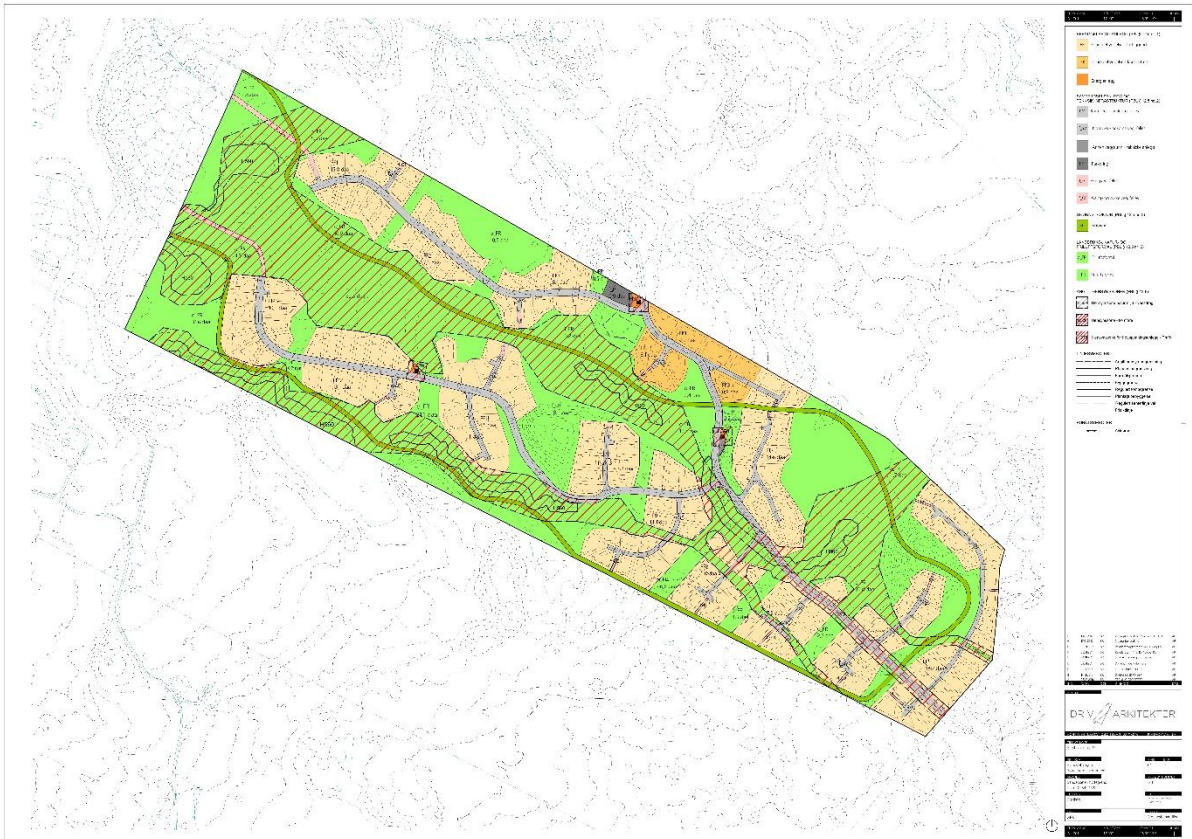
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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



## 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 varmestue, 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 m<sup>2</sup> og 1162 m<sup>2</sup> i områdene for frittliggende fritidsboliger og mellom 1131 m<sup>2</sup> og 1743 m<sup>2</sup> 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.

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

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

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.

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

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 800m<sup>2</sup> BRA.

#### 6.4 Parkering

Parkering skal skje på egen tomt. Det stilles krav til opparbeidelse av minimum 25m<sup>2</sup> parkering på egen tomt per hytte, og tilsvarende minimum 25m<sup>2</sup> 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 ivarettatt. 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/"snarveier" (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 CO<sub>2</sub>-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.



NO.	DATE	BYGGER	FORSKRIFT	FORSKRIFTSNR.	KORR.
I	18.01.2017	BR	2.gangsbehandling	Rev. veier FF11, FF3	AP
H	17.01.2017	BR	2.gangsbehandling		AP
G	05.01.2017	BR	Revidert byggesøknad	145, 157 og 165	AP
F	05.01.2017	BR	Revidert tomt 145, 157, 165 og 166		AP
E	04.01.2017	BR	Slåttvei lagt omgjort til grense		AP
D	03.01.2017	BR	Div. endringer - korrigerte		AP
C	21.11.2016	BR	F11, loubanveier FF3		AP
B	14.11.2016	BR	DIVERSE ENDRINGER		AP
A	26.09.2016	BR	TEGNING OPPRETTET		AP

**DRIV ARKITEKTER**

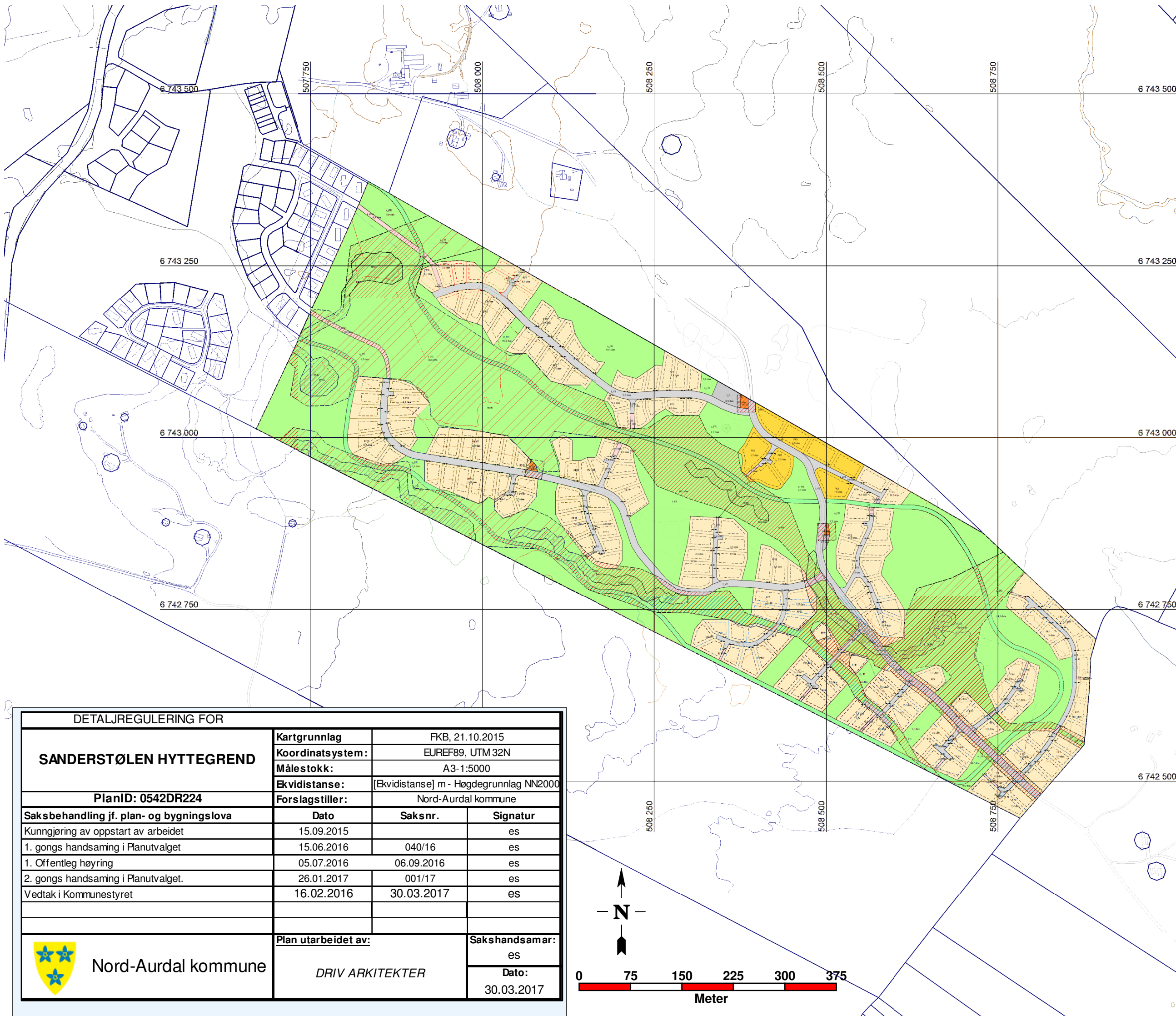
PROSJEKTLEDER: **FRIST UTVEILING AS**

LEDDNR.	LEDD	BLAD	R.NR.
1	Flagelettveien	64	13

PROSJEKT: **Sanderstølen hyttegard**  
Plan-ID: 0542DR224

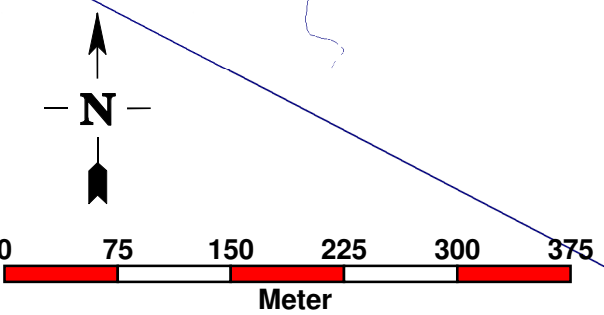
TEGNING	UTGITT
Illustrasjonsplan	26.09.2016

TAC: **ARK**      STATUS: **2.gangsbehandling**



- Tegnforklaring**
- A** Påskrift
  - nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - FF Fritidsbebyggelse-frittliggende
  - FK Fritidsbebyggelse-konsentrert
  - Energianlegg
  - nr. 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - f\_V Kjøreveg - felles samleveg
  - f\_aV Kjøreveg - felles atkomstveg
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - f\_P Parkering
  - f\_G Gangveg, felles
  - f\_GS Gang-/sykkelveg, felles
  - nr. 3 - GRØNNSTRUKTUR
  - SL Skiløype/turveg
  - nr. 5 - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
  - o\_FR Friluftsmål
  - f\_FR Friluftsmål, felles
  - SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
  - H560 Bevaring naturmiljø
  - H320 Flomfare
  - H370 Høyspenningsanlegg (Trafo)
  - Grense for arealformål
  - Regulert tomtegrense
  - Byggegrense
  - Grense for angitt hensynsoner
  - Plangrense
  - Avkjørsel

DETALJREGULERING FOR			
<b>SANDERSTØLEN HYTTEGRENND</b>		<b>Kartgrunnlag:</b>	FKB, 21.10.2015
		<b>Koordinatsystem:</b>	EUREF89, UTM 32N
		<b>Målestokk:</b>	A3-1:5000
		<b>Ekvidistanse:</b>	[Ekvidistanse] m - Høgdegrunnlag NN2000
<b>PlanID: 0542DR224</b>		<b>Forslagstiller:</b>	Nord-Aurdal kommune
Saksbehandling jf. plan- og bygningslova	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	15.09.2015		es
1. gongs handsaming i Planutvalget	15.06.2016	040/16	es
1. Offentleg høyring	05.07.2016	06.09.2016	es
2. gongs handsaming i Planutvalget.	26.01.2017	001/17	es
Vedtak i Kommunestyret	16.02.2016	30.03.2017	es
<b>Plan utarbeidet av:</b>		<b>Sakshandsamar:</b>	
DRIV ARKITEKTER		es	
		<b>Dato:</b>	
		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 200m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup> 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 = 800m<sup>2</sup>.

### **§ 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. Langs 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.

**83-18-9016 Sanderstølen Hyttefelt - Ubekreftet  
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket**NORKART**Kommune: 0542 NORD-AURDAL  
Grunneiendom: Gnr: 64 Bnr: 217Data uthentet: 18.01.2019 kl. 13:19  
Oppdatert per: 18.01.2019 kl. 13:18**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[2017/668032-1/200](#)

22.06.2017 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**Vederlag: NOK 0  
KJØPER:SANDERSTØLEN UTVIKLING AS  
Org.nr: 917896755  
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.

[2015/204070-1/200](#)

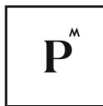
05.03.2015

**PANTEDOKUMENT**BELØP: NOK 57.000.000  
PANTHAVER:DNB BANK ASA  
Org.nr: 984851006  
OVERFØRT FRA: 0542-64/31  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**GRUNNDATA**[2018/535686-1/200](#)

13.03.2018 10:04

**REGISTRERING AV GRUNN**DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0542 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.



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

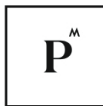
## Informasjon til kjøpere av ferdigstilt, ny bolig og bolig under oppføring

### *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.



## PRIVATMEGLEREN

### **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**

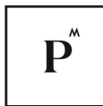
Ved forsinket overlevering av boligen, dvs. overlevering etter det tidspunkt kjøper har rett til å kreve i henhold til buofl. §§ 10 og 11, kan kjøper kreve dagmulkt, jf. buofl. § 18. Mulkten skal utgjøre minst 0,75 promille av kjøpesummen for hver dag som går inntil overlevering. Kjøper kan kreve dagmulkt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

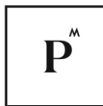
- fastholde avtalen og kreve at kjøper betaler
- kreve forsinkelsesrenter og eventuelt erstatning
- nekte kjøper overtagelse og hjemmelsoverføring
- heve avtalen hvis betalingsmisligholdet blir vesentlig.

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.

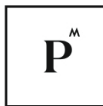
Hvis selgers ytelse er mangelfull, dvs. hvis selger ikke leverer i henhold til hva som er avtalt, kan kjøper ifølge avhl. §§ 4-8 til og med 4-15.

- 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

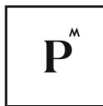
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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.

sanderstolenhytter.no