



GREVSJØLIA

04

Velkommen til Grevsjølia

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

25

Plantegning

28

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



GREVSJØLIA

Pris på ferdig hytte inkl tomt fra kr. 1.990.000,- til 2.140.000,- + dokumentavgift av tomteverdi!
Tomteprisene er fra kr. 150.000,- til kr. 300.000,-!

Prosjekterte hytter i fantastisk friluftsområde i Grevsjølia på Veståsen. Lekker håndlaftet hytte med tømmer fra lokal skog, laftet på Dokka! Inneholder 2 soverom + hems, kjøkken, stue/spisestue, bad, entre og bod. Bilveg frem hele året, solcelleanlegg og skiløyper rett i nærheten. Vann må medbringes, men det er åpnet for felles vannpost for hytteområdet i reguleringsplanen.

Området byr på flotte turområder alle årstider, med mulighet for småviltjakt/rådyrjakt, fiske, bærplukking og ikke minst oppkjørte skiløyper. Her er det stille og rolig, et perfekt område for ro, avslapping og fine turer.

Det er også muligheter for å gjøre ytterligere tilvalg på hytta i forhold til farger, gulv etc, dette må avtales nærmere med utbygger.

Det er flere ulike tomter man kan velge mellom, ta kontakt med megler for mer info, eller for å gjøre avtale om visning. Tomtene er fra 900 kvm til 1900 kvm. Se vedlagt tomtkart for oversikt.

NB: Det gjøres spesielt oppmerksom på at i hytta hvor det er tatt bilder, er det gjort ytterligere tilvalg enn hva som er standard. Innredning på kjøkken er samme type som standard. Hytta er også satt opp i et annet område på åsen enn Grevsjølia.

Dokumentavgift betales kun av tomteverdi!

Innlandshytta kan også bygge tilsvarende hytte, eller hytte etter eget ønske/tegninger, andre steder i landet, hvis du feks har tomt selv. Det er også mulighet for å få satt opp disse hyttene på tomter ved Snauhaug Skistadion i Nordre Land.

GREVSJØLIA

Prisantydning	1 990 000
P-rom	57 m2
Bruksareal	60 m2
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Selveier
Eiet tomt	1500 m2



Trine Grini

Eiendomsmegler

97 03 78 11 / trine@partnerseiendomsmegling.no

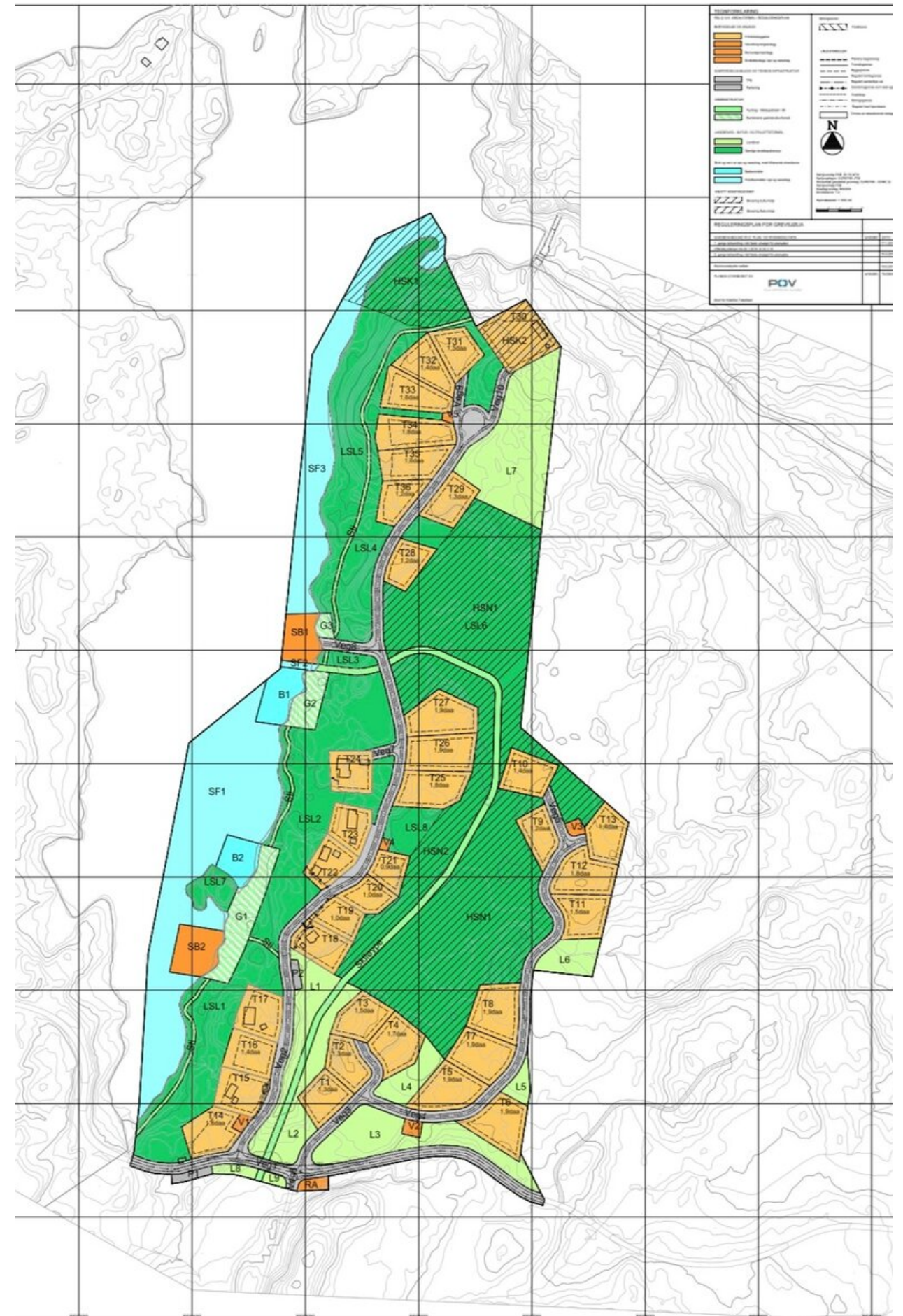
& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka

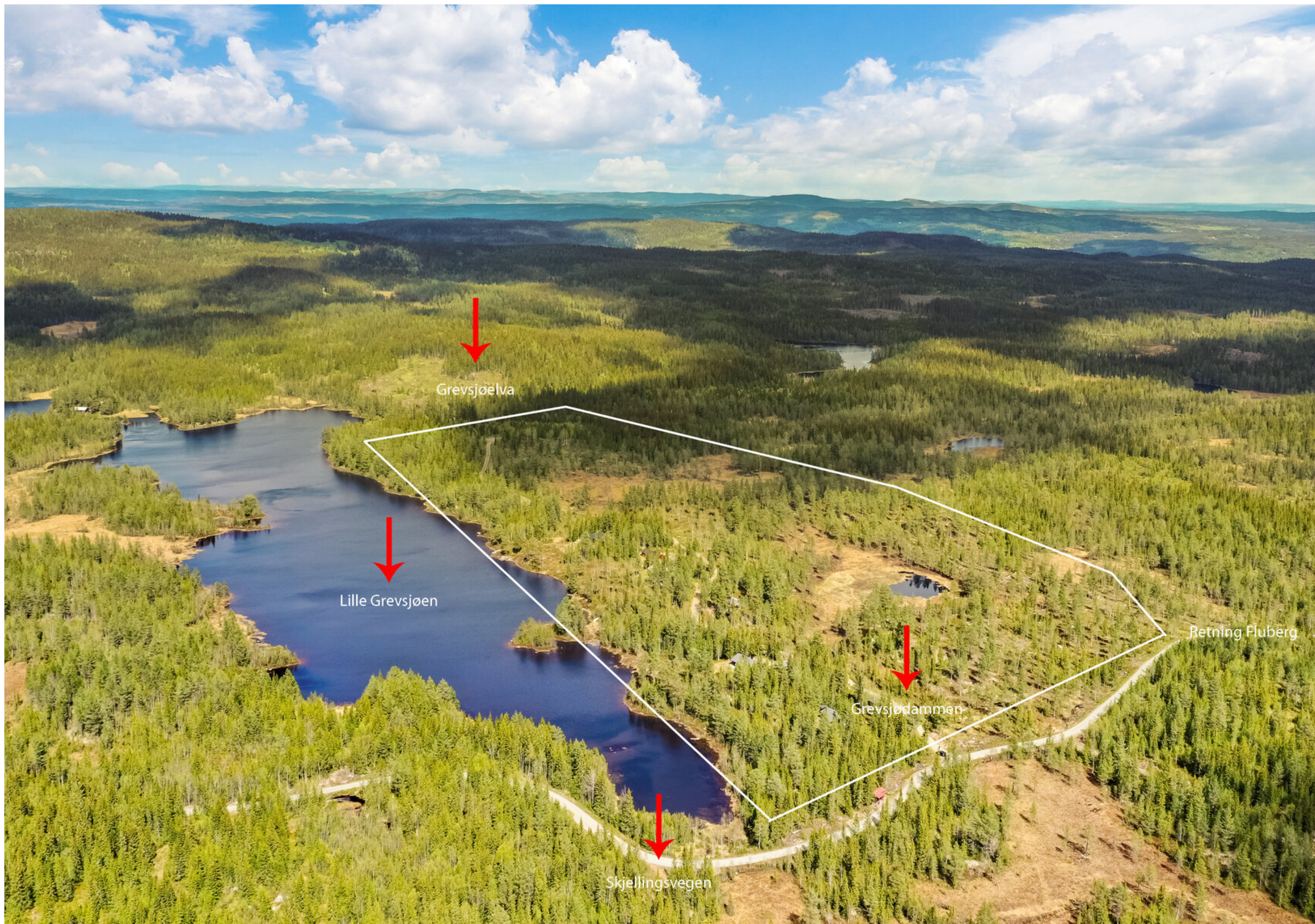














BELIGGENHET

Området har en idyllisk beliggenhet i naturrikt område på åsen mellom Begnadalen og Land, ca. 560 m.o.h. I Grevsjølia kan man nyte rolige dager på hytta med flott skogsterreng rett utenfor døren. Området er ypperlig for bl.a. turer til fots eller på sykkel, sopp- og bærplukking, jakt og fiske m.m. På vinterstid er området snøsikkert. Fine preparerte løyper i kupert terreng ca. 300-400 meter fra feltet, noen av hyttene vil få skiløypa rett utenfor døra. Det er flere småvann i området som egner seg godt for båt, fiske og bading. "Lille Grevsjøen" ligger nærmest og i meget kort avstand fra tomtene. Via en kanal (ca. 10 meter bred) i nord-enden går vannet over i "Grevsjøen" som er et større vann.

Iht. reguleringsplanen for området tillates det etablering av to småbåtanlegg på "Lille Grevsjøen".

Noen av tomtene på hyttfeltet er bebygd. Feltet består allerede av syv eksisterende fritidseiendommer.

Nærmeste større handelssentre finnes i Dokka og på Hov, hhv. 26 km og 23 km fra tomtene, et fint stoppested på vei til hytta.

Til Gjøvik er det ca. 45 km og ca. 140 km til Oslo.

Gnr. 35 / Bnr. 64

Høyde over havet

560 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 56 min 🚗
🚊 Nordråk Linje 450	24 min 🚗 12.4 km
🚊 Kvent Linje 450	25 min 🚗 12.9 km

Avstand til byer

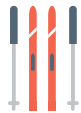
Gjøvik	57 min 🚗
Oslo	2 t 30 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Hov	36 min 🚗
🚗 Hovsbakken, Søndre Land	37 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km
 - 139 km preparert løype innenfor 15 km



Aktiviteter

Grette Gård	38 min 🚗
-------------	----------

Sport

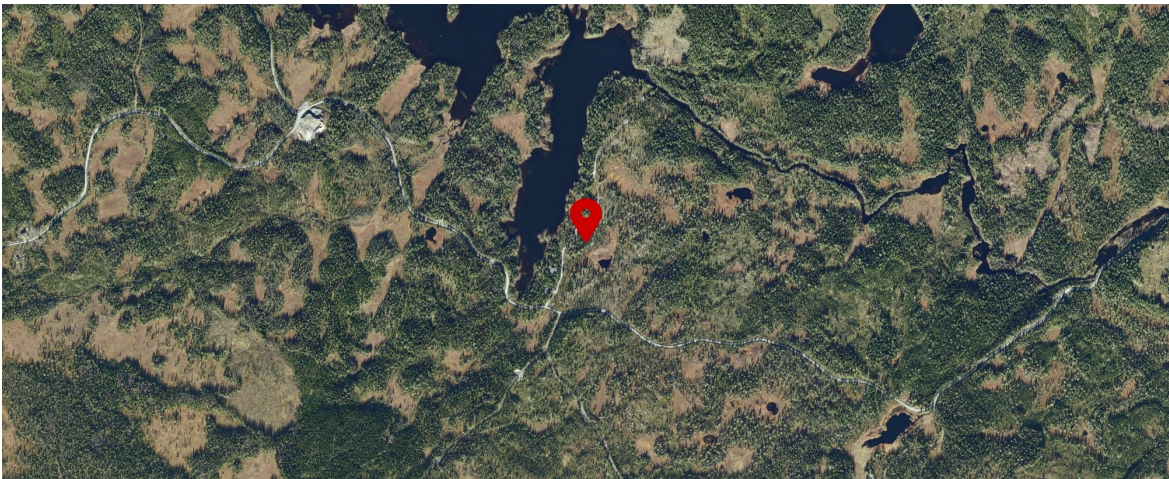
🏐 Kroken nærmiljøanlegg Ballspill	27 min 🚗 14.4 km
🏐 Fluberg balløkke Ballspill	31 min 🚗 18.3 km
🏊 Hov Treningssenter	37 min 🚗
🏊 Trim & Sol	41 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Hov	37 min 🚗
PostNord	26 km
Rema 1000 Hov	38 min 🚗

Varer/Tjenester

📦 Bondlidtorget	41 min 🚗
📦 Sentrum Dokka	42 min 🚗
🏪 Apotek 1 Hov	37 min 🚗
🏪 Apotek 1 Saga	42 min 🚗
🍷 Hov Vinmonopol	38 min 🚗
🍷 Dokka Vinmonopol	42 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



PLANTEGNING

INNHold

Hytta vil inneholde alt på ett plan: Kjøkken, stue/spisestue, bad, entre, 2 soverom og bod. I tillegg er det hems. Platting ved inngangsparti



P-ROM	57 M ²
BRA	60 M ²



EIENDOMMEN

Eierform

Selveier

Areal

Primærrom: 57 kvm, Bruksareal: 60 kvm

Bruksareal: 60 m².

Primærrom: 57 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: 2 soverom, bad, kjøkken/stue og gang. Det er også en liten innvendig bod.

Oppgitt areal er målt på visningshytta, og er å anse som et omtrentlig mål. Det kan ikke påberopes mangel hvis arealet avviker noe fra oppgitt areal.

Tomt / tomteareal

Eiet tomt.

Tomteareal er på mellom 900 kvm og 1900 kvm.

Det er flere forskjellige tomter man kan velge mellom, se vedlagte kart for mer info.

Det er byggesøkt på tomt nr 28, og denne kan kan ha oppstart første halvår 2023.

Prisliste:

Tomt 1: kr. 150 000

Tomt 2: kr. 150 000

Tomt 3: kr. 175 000

Tomt 4: kr. 175 000

Tomt 5: kr. 200 000

Tomt 6: kr. 200 000

Tomt 7: kr. 200 000

Tomt 8: kr. 200 000

Tomt 9: kr. 175 000

Tomt 10: kr. 200 000

Tomt 11: kr. 175 000

Tomt 12: kr. 200 000

Tomt 13: kr. 200 000

Tomt 14: kr. 150 000

Tomt 15: Bebyggd

Tomt 16: kr.150 000

Tomt 17: Bebyggd

Tomt 18: Bebyggd

Tomt 19: kr 175 000

Tomt 20: kr. 175 000

Tomt 21: kr. 150 000

Tomt 22: Bebyggd

Tomt 23: Bebyggd

Tomt 24: Bebyggd

Tomt 25: kr. 250 000

Tomt 26: kr. 250 000

Tomt 27: kr. 250 000

Tomt 28: kr. 250 000

Tomt 29: kr. 250 000

Tomt 30: Bebyggd

Tomt 31: kr. 300 000

Tomt 32: kr. 300 000

Tomt 33: kr. 300 000

Tomt 34: kr. 300 000

Tomt 35: kr. 300 000

Tomt 36: kr. 285 000

Parkering

Parkering på egen tomt.

Velforening

Det vil være hytteforening som står for veg og vannpost, samt evt småbåtbrygge. Kjøper må påregne å betale medlemskap, og evt årlig gebyr til denne hytteforeningen.

Pengeheftelser

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

Vei/vann/avløp

Det er lagt opp til at det kan etableres vannposter inne på hytteområdet, og at dette blir felles for hyttene på området.

Helårsveg frem til hytta, det må påregnes kostnader til brøyting og vegvedlikehold, samt evt årskort på vegen fra hovedvegen og opp til hytta.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Formuesverdi

Fastsettes normalt av Skatt Øst i etterkant av at man har overtatt hytta. Ta kontakt med ditt lokale ligningskontor i forbindelse med innlevering av selvangivelsen.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til fritidsformål, og reguleringsplanen er vedlagt salgsoppgaven. Man må påregne at det blir bygd flere hytter i området.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Omkostninger

1 990 000,- (Prisantydning)
Omkostninger
3 750,- (dokumentavgift, tomteverdi kr. 150.000)
172,- pantattest kjøper
585,- tinglysingsgebyr skjøte
585,- tinglysingsgebyr pantedok.

1 995 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Dokumentavgift beregnes ut fra tomteverdi. Tomtene som man kan velge mellom har pris på mellom kr. 150.000,- og kr. 300.000,-, dokumentavgiften er 2,5% av kjøpesummen, og vil derfor variere mellom kr. 3750,- og kr. 7500,- avhengig av hvilken tomt man vegler. Omkostninger innbetales til megler sammen med kjøpesummen.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil bli fastsatt av kommunen når hytta er tatt i bruk. Dette vil dreie seg om fritidsrenovasjon, pipe/feiegebyr, og antatt pris på dette pr år er ca kr. 2000,-. Dette er en antatt pris, og det tas forbehold om at disse prisene kan endres, uten at det kan påberopes som mangel ved senere tidspunkt.

Oppgjør

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova.

Budgivning

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges hyttene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve fritidsbolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for eiendommen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overttagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 40.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Overtagelse

Ca. 10-12 måneder etter besluttet byggestart. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av hytta gi kjøper beskjed om endelig overtagelsesdato.

Energimerking

Energimerking gjøres i forbindelse med ferdigstillelse av hytta. Visningshytta har fått energimerke Gul C.

Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

Finansiering

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

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av hytte forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontraktsom følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Budregler

Hyttene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er vvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt. Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den

generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

"Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse."

"Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av kjøper. Kjøper må selv tegne innbo- og løsefreforsikring. " Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

Oppvarming

Det blir peisovn i stuen, og mulighet for solcellepanel.

Standard

Hytta blir laftet på Dokka av Randsfjord Bygg&laft, og tømmeret kommer fra skog i lokalmiljøet. Randsfjord Bygg&laft og laft utfører også snekkerarbeidet på hytta, og disse er også inne på

eiersiden i Innlandshytta som er selger.

Utvendig:
Håndlaft i 8" malmet furutømmer, meddrag og hjørner er isolert med saueull.
Støpt isolert plate på grunn.
Natre vinduer og dører, omramminger og lister rundt dører vil bli lik som på bildene.
Det vil bli isolert med 20 cm i tak, og taket tekkes med Skarpnes flat takstein.
Hytta leveres ubehandlet utvendig/innvendig.
Leveres med terrasseplattning med håndløper ved inngangsparti, terrasser ellers er evt tilvalg.
Det blir også gruset opp rundt hytta til overtagelse.

Innvendig:
Det blir laminat på gulv, av typen Pergo sensation 1-stav, country oak.
1 delevegg innvendig i hytta i tømmer, ellers vil veggene være bindingsverk kledd med glattpanel.

Stålpipes, peisovn med glassdør - Aduro 9 eller tilsvarende.

På kjøkken er det Ikea innredning type Lerhyttan, dette er samme som på visningshytte.
Hvitevarer på kjøkken er ikke inkludert.

Badet på bildene har innredning fra Kistefor, dette er tilvalg, og kun ment som eksempel. Leveres med annen innredning.
I tillegg blir det mulighet for tilvalg av Cinderella gas forbrenningstoalett og cinderella urinal.
Det er mulighet for å sette inn dusjkabinett på badet, dette er også evt tillegg, men hytta blir klargort med opplegg for både dusj og forbrenningsdo.

Hytta leveres med solcellepakke, Agm 170 w.

Hytta har utvendig mål på 65 kvm, ikke innvendig målt.

Det må påregnes kostnad til felles vegvedlikehold og brøyting når man har oppført hytte. I tillegg evt velforeningsavgift for hyttelaget.

Adkomst

Fra Fv . 245, ved Vestsida av Randsfjorden- kjøp inn på "Skjellingsvegen". Følg denne i ca. 12 km og tomtene ligger på høyre side av veien. Veien er avgiftsbelagt med kr. 100 pr. personbil og tur, eventuelt årskort til kr. 1 500.
Hyttfeltet er avgrenset med bom, men kan enkelt

besiktiges på egenhånd til fots.

Tomteareal og eierform (opplysninger om evt. feste)

Areal: 1 500 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Betalingsbetingelser

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper.
Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsvalg.

Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustad-oppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

Endringsarbeider

,

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

-
-
-
-

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede

art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Adresse og matrikkel

Grevsjølia, 2863, Vestsida, Gnr. 35 bnr. 64 i Søndre land kommune

Eier

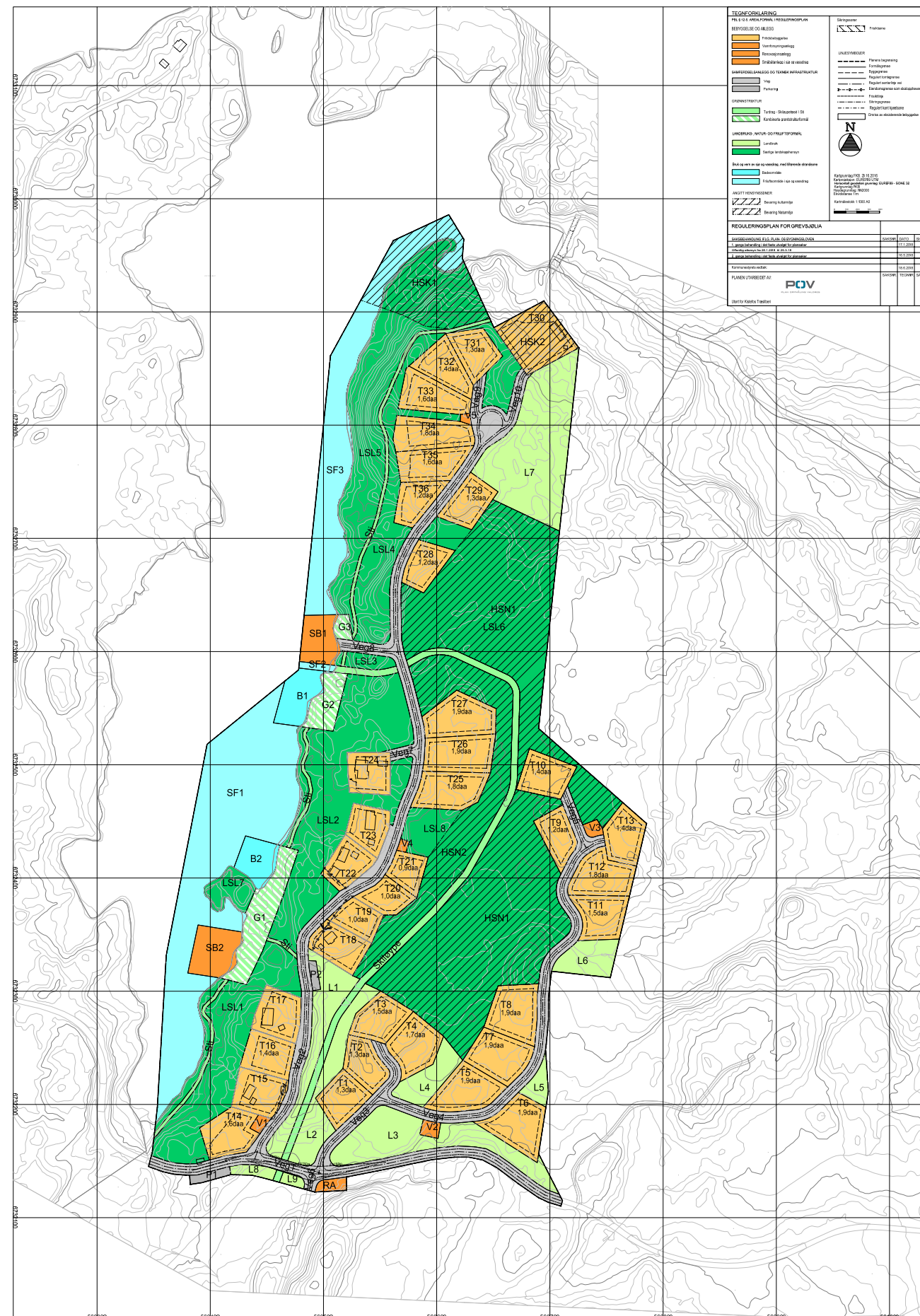
Innlandshytta AS v/Henning Våtsveen

Oppdragsnummer

61-21-9002

Behandling av personopplysninger

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





SØNDRE LAND
KOMMUNE

Planbestemmelser reguleringsplan for Grevsjølia – id 0536062

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GREVSJØLIA

Sist revidert:

Vedtatt av kommunestyret: 18.6.2018, sak 36/18

Planid:0536062

Arkivsak: 16/1265

Planbestemmelser reguleringsplan for Grevsjølia – id 0536062

1 Hensikt og reguleringsformål

Hovedhensikten med plan og bestemmelser er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse der det tas hensyn til natur, friluftsliv og landskap.

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål:

PBL § 12.5 Nr. 1. Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Vannforsyningsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

PBL § 12.5 Nr. 2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkeringsplass

PBL § 12-5 Nr.3 Grønnstruktur

- Kombinerte grønnstrukturformål
- Turdrag – Skiløypetrasé
- Turdrag - Sti

PBL § 12.5 Nr. 5. Landbruks-, natur og friluftformål

- Landbruksformål
- Særlige landskapshensyn

PBL § 12-5 Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde

PBL § 11-8 a, Sikringssone

- Frisikt

PBL § 11-8 c, Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

2 Fellesbestemmelser

2.1 Generelt

- Byggegrense mot Grevsjøen er vist på plankartet.
- Oppsetting av flaggstenger er ikke tiltatt.
- Utendørsbelysning skal være avskjermet. Det skal ikke være lys over horisontalplanet, og lyset skal ikke være blendende eller sjenerende for andre. Fasadebelysning tillates ikke. Utendørsbelysning skal begrenses, for eksempel ved bruk av bevegelsessensor, samt reduseres til et minimum når hytta ikke er i bruk.
- Dersom samlet vindusflate på fasade mot Grevsjøen overskrider 3,5 m², skal vinduene være av lysdempende materiale.
- På hver tomt kan totalt 300 m² ekskl. grunnflate bygninger, rundt bygningsmasse inngjerdes om det er beitebruk i området. Ved plassering av gjerde skal det tas hensyn til stier, fri ferdsel, beitebruk og estetikk. Gjerdene skal være skigard i mørk jordfarge, brun eller grå beis eller ubehandlet hongjerde, og maksimum høyde på gjerde er 1,1 meter over bakken.
- Alle terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt. Det skal utvises varsomhet med naturlig vegetasjon.
- Løsninger for vann og avløp skal følge godkjent VA-plan for planområdet.
- Det kan langs Skjellingsvegen skiltes med skiløype, evt. fareskilt for skiløpere.
- Bruk av motorkjøretøyer på Skjellingsvegen må følge den drift som skogsbilveilaget bestemmer eller etter nærmere avtale mellom selger av hyttetomter i planområdet og skogsbilveilaget.

2.2 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet andre automatisk fredede kulturminner, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndigheten i Oppland fylkeskommune.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, T1-T36

- Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge målsatt situasjonsplan. Det skal også legges ved terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng. Ved høydesetting av nytt terreng skal naturlig vegetasjon og topografi bevares på best mulig måte.
- Plassering av bygninger skal være innenfor byggegrense.
- Innenfor byggegrensa på hver tomt tillates oppført inntil 225 m² BYA, hvorav 36 m² BYA skal brukes til biloppstillingsplass på egen tomt. Biloppstillingsplassene på tomt kan være utomhus, i carport eller i garasje.
- Byggene på hver tomt skal fordeles på hovedhytte, anneks/uthus og garasje/carport. Hovedhytte kan maksimum være 160 m² BYA.

- Bygningene skal plasseres så nær hverandre at de senere ikke kan inngå i egne tomter som kan fradeles.
- Hovedmøneretning eller lengderetning på hytta skal følge kotene i terrenget.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 24° og 33°. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Alle bygg skal utvendig ha mørk jordfarge, brun eller grå beis. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- Synlig gjennomsnittlig grunnmur eller pilarer for terrasse skal ikke være høyere enn 0,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Solcellepanel og parabolantennner skal ved plassering og refleksjon o.a. ikke virke skjemmende på landskapet.

3.4 Vannforsyningsanlegg, V1-V5

- Det kan bores etter vann og foreta nødvendige installasjoner for vannforsyningsanlegg. Anlegg skal driftes av hytteforening.

3.5 Renovasjonsordning, RA

- Containere for avfall fra hyttebeboerne i planområdet og allmennheten skal plasseres på opparbeidet flate. Hytteforening og grunneier har ansvar for at det holdes ryddig på arealet.
- Ved opparbeidelse av arealet skal skogsbilveilaget for Skjellingsvegen varsles i forkant, og arbeidet skal ikke hindre tømmertransport eller annen trafikk på Skjellingsvegen.

3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SB1-SB2

- Feltene kan benyttes til flytebrygge for båter tilhørende fritidseiendommene. Det tillates maksimum en båtoppstillingsplass per fritidstomt. Per flytebrygge tillates maksimum 24 båtoppstillingsplasser.
- Det skal tas hensyn til landskapsvirkning ved størrelse og plassering av flytebrygge. Brygge som ikke vedlikeholdes, kan kreves fjernet. Bryggene skal godkjennes av kommunen.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg, Veg1-Veg10

- Samleveg skal ha 3,5 meter kjørebanebredde. Felt Veg1, Skjellingsvegen, skal ha minimum 4,0 meter kjørebanebredde. I tillegg skal det opparbeides nødvendige grøfter på sidene. Toppdekke på vegene kan være grus, sand, jord og subbus.
- Vegarbeid på Veg1 kan kun foregå etter avtale med skogsbilveilaget for Skjellingsvegen, og det skal under vegarbeid tas hensyn til øvrig bruk av veg.

4.2 Parkeringsplass, P1-P2

- Innenfor parkeringsplass skal det tilrettelegges for parkering av biler. Det tillates ikke overbygg eller garasje.
- Parkeringsplass, P1, langs Skjellingsvegen skal kunne benyttes av allmennheten og brukere av fritidsboligene. Før opparbeidelse av parkeringsplassen skal skogsbilveilaget for Skjellingsvegen varsles, og arbeidet skal ikke hindre tømmertransport eller annen trafikk på Skjellingsvegen.

5 Grønnstruktur**5.1 Kombinerte grønnstrukturformål, G1-G3**

- Det kan settes ut enkle, lave sittegrupper med bord i tre og stein. Det tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv, som klopper. Det tillates ikke oppført bygninger.
- Rydding av buskvegetasjon og felling av enkelttrær kan foretas for vandring til flytebrygge og badeområde, men området skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg.

5.2 Turdrag - Skiløypetrasé

- Turdrag er traseer for skiløype om vinteren.
- Det er tillatt å fjerne buskvegetasjon og enkelttrær for å tilrettelegge for oppkjøring av skiløype, og det skal tas ytterligere hensyn inntil hensynssone bevaring naturmiljø.

5.3 Turdrag – Sti

Det tillates tilrettelegging for enkel sti med rydding av vegetasjon, klopper og merking av sti.

6 Landbruks-, natur og friluftsmål**6.1 Landbruksformål, L1-L9**

- Områdene skal brukes til skogbruk der det tas hensyn til landskap og friluftsliv. I felt L1 kan det settes opp en gapahuk med ildsted av sten. Gapahuken skal plasseres nær adkomstveien, og gapahuken kan maksimalt være 20 m² i grunnflate og 2,0 meter høy i framkant.

6.2 Særlige landskapshensyn, LSL1-LSL8

- Feltene LSL langs Lille Grevsjøen skal skjøttes med stor vekt på landskap, og vegetasjonen i feltene skal dempe landskapsvirkning av bebyggelse og anlegg. Feltene mot Lille Grevsjøen skal derfor utgjøre et naturlig sammenhengende belte av trær. Det tillates uttak av enkelttrær. Flatehogst tillates ikke.

- I felt LSL 5 skal det tas spesielle hensyn til hekkende fugler og annet biologisk mangfold i strandsonen ved at naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares og utgjør en naturlig tilnærmet urørt kantsone mot sjøen.
- Myrområdene og deres kantsoner i LSL6 og 8 skal bevares som de er. Større, grove furutrær og grantrær skal bevares. Grøfting tillates ikke. Flatehogst tillates ikke.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, SF1-3**

- Det tillates aktiviteter innen friluftsliv. Det er ikke tillatte med permanente fysiske tiltak som oppføring av anlegg, bygg eller inngrep i vassdraget.

7.2 Badeområde, B1-B2

- Områdene skal brukes som offentlig badeområde. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Det tillates enkle terrenginngrep for å tilrettelegge for badesone.

8 Hensynssone**8.1 Sikringssone – Frisikt**

- Det tillates ikke vegetasjon eller andre anlegg, bygg eller installasjoner over 0,5 meter målt fra terrengnivå for Veg1 ved utkjøring fra Veg2, Veg3 og Veg6 og areal for renovasjon.

8.2 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring naturmiljø, HSN1-HSN2

- Det tillates ikke fjerning av vegetasjon. Det tillates ikke fysiske inngrep. Feltet innehar arter av biologisk verdi. Bærplukking er tillatt.

8.3 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø, HSK1-HSK2

- Det tillates ikke oppført nye bygninger eller anlegg som skjemmer kulturmiljøet rundt fløtedemningen.
- Det skal tas hensyn til eksisterende nyere tids kulturminner ved ombygging og fasadeendringer av eksisterende bygninger og anlegg.

9 Rekkefølgebestemmelser

- Plass for container i feltet for renovasjonsanlegg skal opparbeides før det kan tillates bygging av hytte.
- Kjøreveg til felt G3 og SB1 fra samleveg skal være ferdig opparbeidet før det kan gis byggetillatelse til nye hytter.
- Når ti av tomtene i planområdet er bebygd med fritidsbolig, skal det etableres en flytebrygge for minimum syv båter i felt SB1 før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av fritidsbolig på andre tomter.
- Godkjent VA-plan for reguleringsplanområdet skal foreligge før flere hytter kan bygges.

Megler: Partners Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 912021327MVA
Type oppdrag: 04.Salg fritid-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Selveier / Eiet tomt
Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny eiendom under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Mellom

Innlandshytta As Orgnr: 925 345 873
c/o Henning Våtsveen
Storgata 24C
2870 DOKKA
E-post: h.vaatsveen@live.no /
Mobil:94053340

heretter kalt **selgeren**, og

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny fritidseiendom under oppføring.

Nyoppført hytte på eiendommen Gnr. Bnr. i Søndre land kommune m/Eiet tomt, ideell andel 1/1.

Ovennevnte kontraktsubjekt benevnes i fortsettelsen som **"Hytta"**.

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av hytta, opplyst i annonse samt salgsprospekt etc., og vil overta hytta i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggs-arbeider som inngås direkte mellom Selger, eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer hyttas kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens tomtegrenser, samt reguleringsplan for området.

Dersom hjemmelen til eiendommen p.t. ikke skulle være overført til Selger, innestår Selger for å ha rett til å forføye over eiendommen iht. avtale med hjemmelshaver.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr _____, heretter kalt **kjøpesummen**.

Andel av tomteverdien utgjør kr _____,- av kjøpesummen. Andel tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

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

Alle endrings- og tilleggsarbeider avtales direkte mellom partene i separat avtale. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	,-
Dokumentavgift av tomteverdi (kr. 225.000,-)	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	,-
Tinglysingsgebyr pant	,-
Bekreftet grunnboksutskrift	,-
TOTALT	,-

Side 2 av 11

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtagelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Partners Eiendomsmegling AS, orgnr 912021237
Pb 1227, 2806 Gjøvik
Tlf: 61181300, e-post: oppgjor@partnerseiendomsmegling.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene.

Dersom det avtales at endrings-/tilleggsbestillinger skal betales ved levering, er Selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. bustadoppføringslova § 47. Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør etter overskjøting.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtagelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Side 3 av 11

Før nøkkel til hytta kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive evt oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøpers har overtatt hytta og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- tomten er fradelt.
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten
- Hytta er klar til overtagelse
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytta
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Bono Oppgjør gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto _____ innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med _____.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse.

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

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i hytta før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra hytta uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

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

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

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

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres. Partene er selv ansvarlig for kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et ansvar overfor megler.

5. HEFTELSER

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtagelse skal eiendommen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele hovedbølet, før fradeling.

Kjøper kan forøvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing 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).

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

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

6. TINGLYSING/SIKKERHET

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

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

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

7. HYTTA

Selgeren skal levere hytta, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

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

Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på bygget, skal avtales skriftlig med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister.

Tilvalg avtales direkte med selger. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. bustadoppføringslova § 11. Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15% jf. bustadoppføringslova § 9.

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

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

8. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 10 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

9. FREMDRIFT I PROSJEKTET

Hytta kan påregnes klar til overtakelse **ca. 10 måneder** etter igangsatt byggestart. Byggestart vil skje innen rimelig tid etter at Selgers forbehold iht. avtalens § 13, er løftet/innfridd.

Selger skal sende en skriftlig orientering til Kjøper om ca. forventet tidspunkt for overtakelse av hytta ca. 3 måneder før forventet overlevering samt ved enhver vesentlig endring i tidligere angitte tidspunkt for forventet overlevering av hytta.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til hytta er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Selger skal sørge for at det føres protokoll over befaringen som skal undertegnes av partene. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at hytta har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta hytta jf. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

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

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

Endelig overtakelsestidspunkt fastsettes av Selger.

På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå hytta. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom hytta på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for hyttas bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses hytta som godkjent.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger eller den Selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres Megler. Dette kan også gjøres elektronisk.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til hytta ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og ev. tilleggsvederlag er bekreftet innbetalt. Manglende bekreftelse fra Megler på fullt innbetalt oppgjør gir Selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon/garanti på fullt oppgjør som Selger aksepterer.

Hytta er Selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på Kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne hatt overta bruken.

Når risikoen for hytta er gått over på Kjøper, plikter Kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om hytta blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Kjøper ikke svarer for.

Ved overtagelsen skal hytta av Selger leveres i ryddet og rengjort stand.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårs-besiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

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

12. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

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

Kjøper sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

13. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 5% av kjøpesum,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter at igangsettingstillatelse er gitt påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

14. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

At prosjektet deretter oppnår endelig kommunal godkjenning samt igangsettingstillatelse (IG).

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Forventet byggestart p.t. er _____

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

15. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med Selger i hvert enkelt tilfelle.

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling.

18. VEDLEGG

- Grunnboksutskrift for eiendommen

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....
Kjøper

.....
Innlandshytta As

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 61219002

Adresse: Grevsjølia, 2863 Vestsida

Betegnelse: GNR 35, BNR XXX i Søndre land kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Partners Eiendomsmegling, Dokka Tlf: 970 37 811

Salgsoppgaven er opprettet 28.11.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 **PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB



PARTNERS.NO