



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

ØVRE SKÅLMYRVEGEN
79

Vedlegg

Plantegning

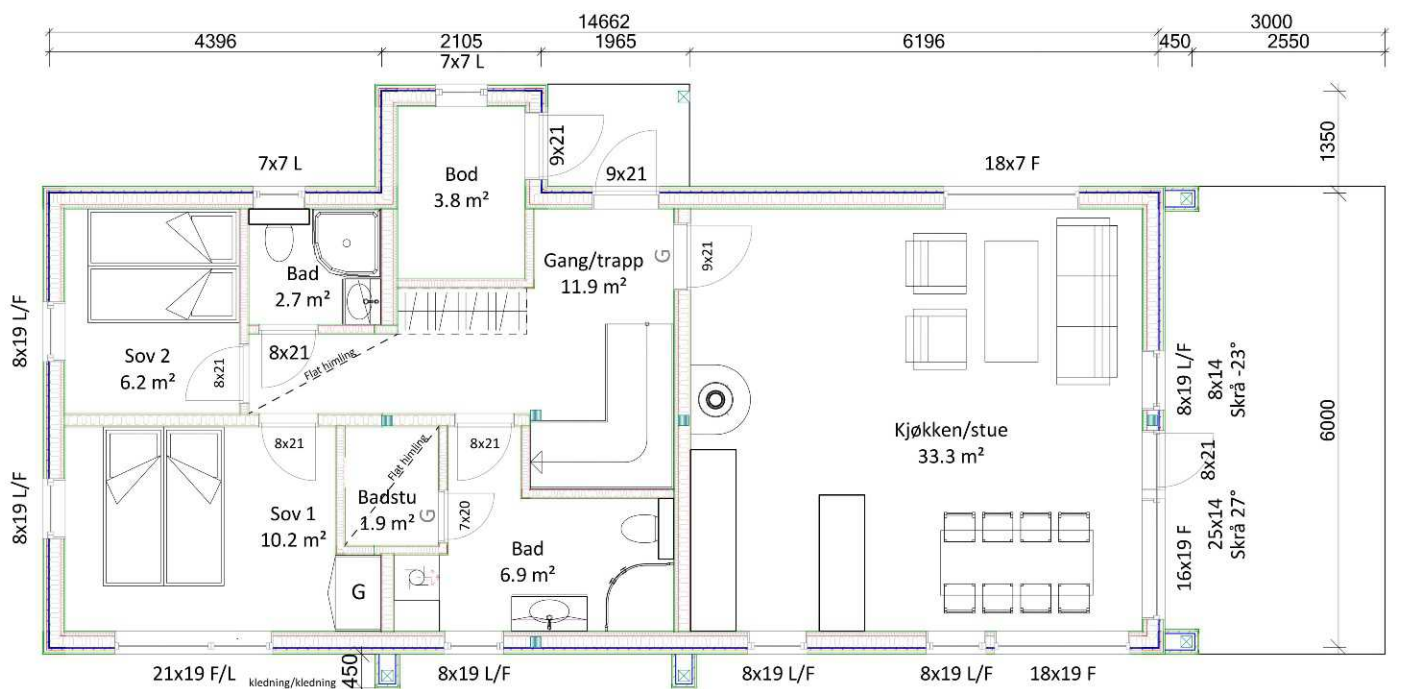
Arkitekt tegning

Kommunal informasjon

Utkast til vedtekter

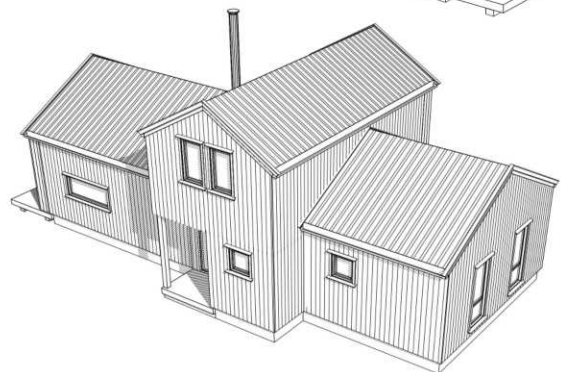
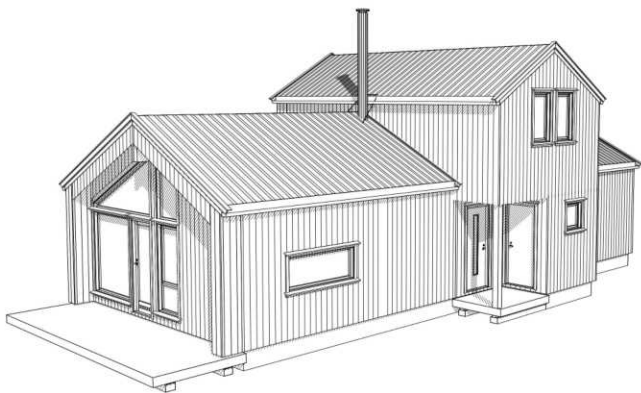
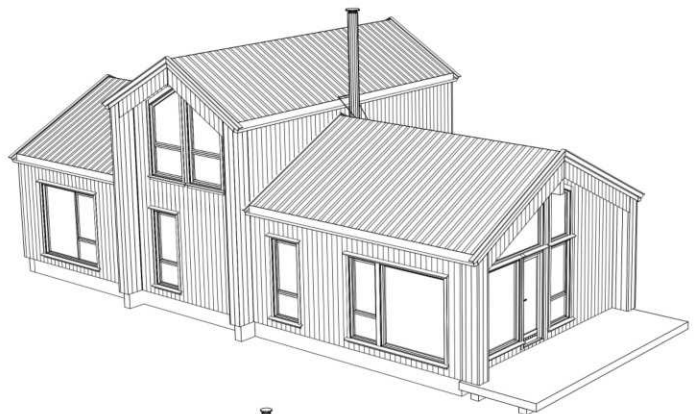
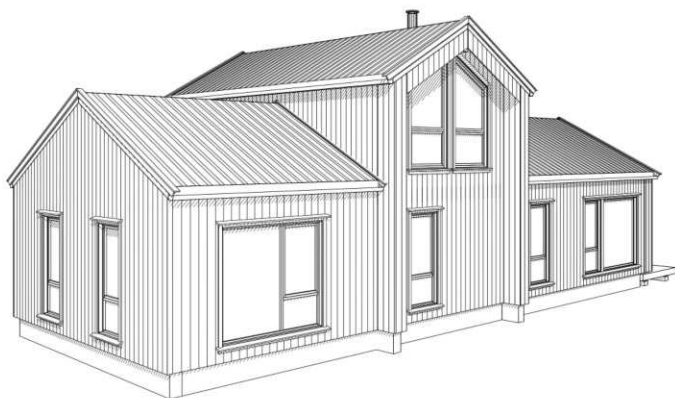
Utkast til kjøpekontrakt

Nabolagsprofil



BYA	BRA	BRA-i	BRA-e
102.0 m ²	81.7 m ²	77.3 m ²	3.8 m ²

Tomt 12	B 31.01.2025 mb Terrasse	A 21.11.2024 th Revidert	GRAPHISOFT
Tiltakshaver:	Romerike Hytter AS	Dato:	20.11.2024
Byggeplass:		Tegn:	fore
Sted:	Øyer	Prosjekt nr.:	1284
Matrikkel:	0-0/0/0/0	Mål:	1 : 100
Plan 1. etg		Tegn.nr.:	501
			tomt12



Tomt 12

GRAPHISOFT

 Rindalshytter

Tiltakshaver: Romerike Hytter AS

Byggeplass:

Kommune: Øyer

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 50

Perspektiv

Dato: 21.11.2024

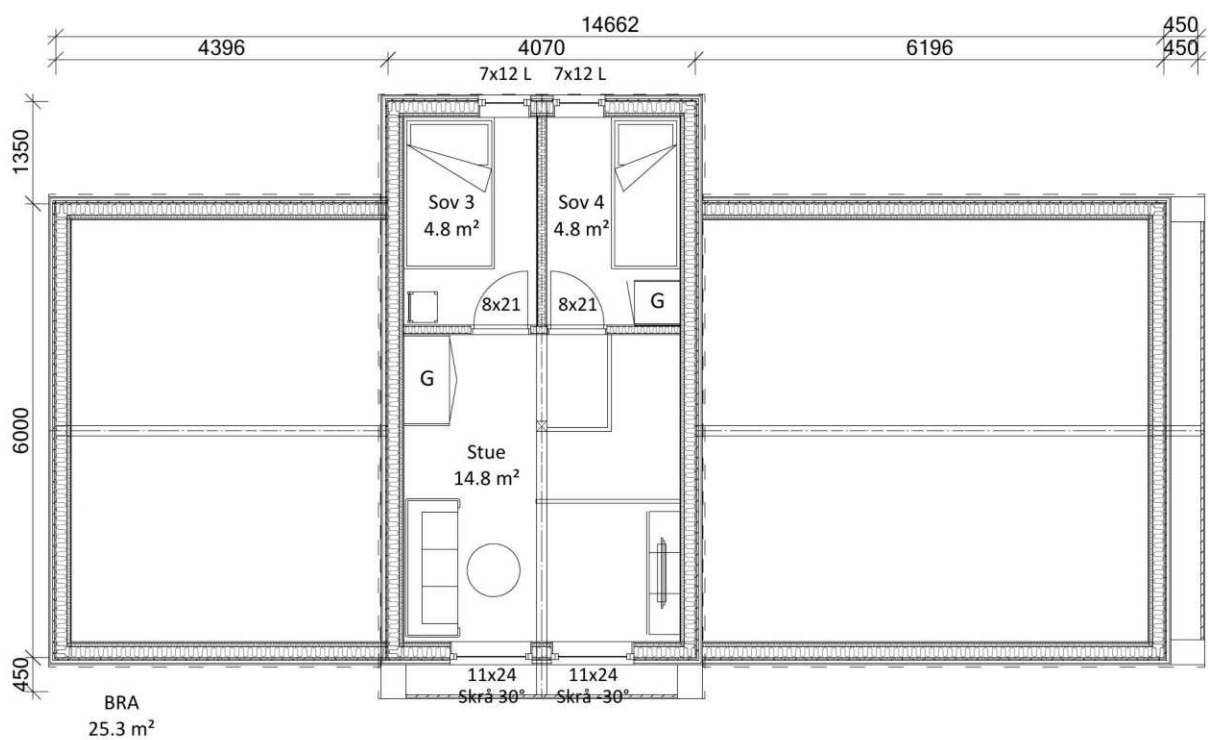
Tegn: tore

Prosjekt nr.:

Tegn nr.: 504

tomt12

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Tomt 12

A 21.11.2024 th Revidert

GRAPHISOFT

Rindalshytter

Tiltakshaver: Romerike Hytter AS

Byggeplass: _____

Kommune: Øyer

Gnr: _____ Bnr: _____ Mål: 1 : 50

Plan hems

Dato: 20.11.2024

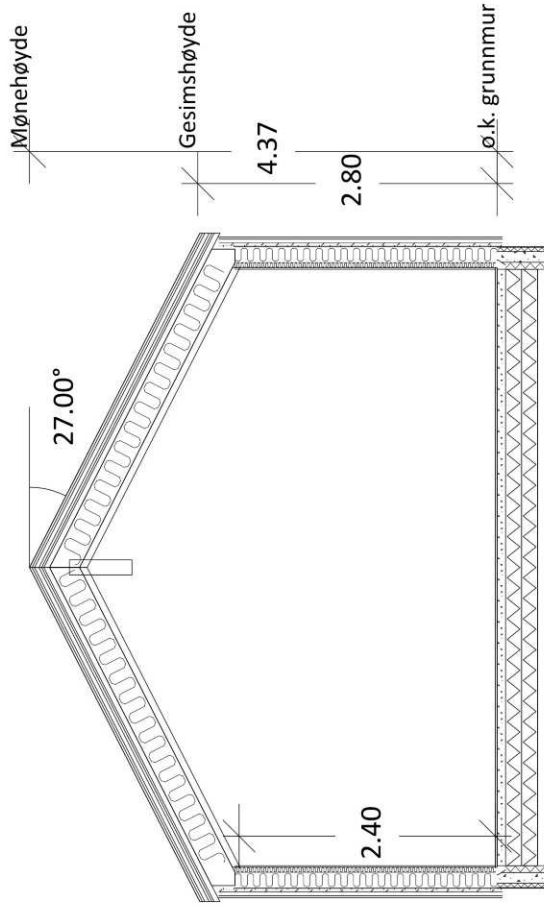
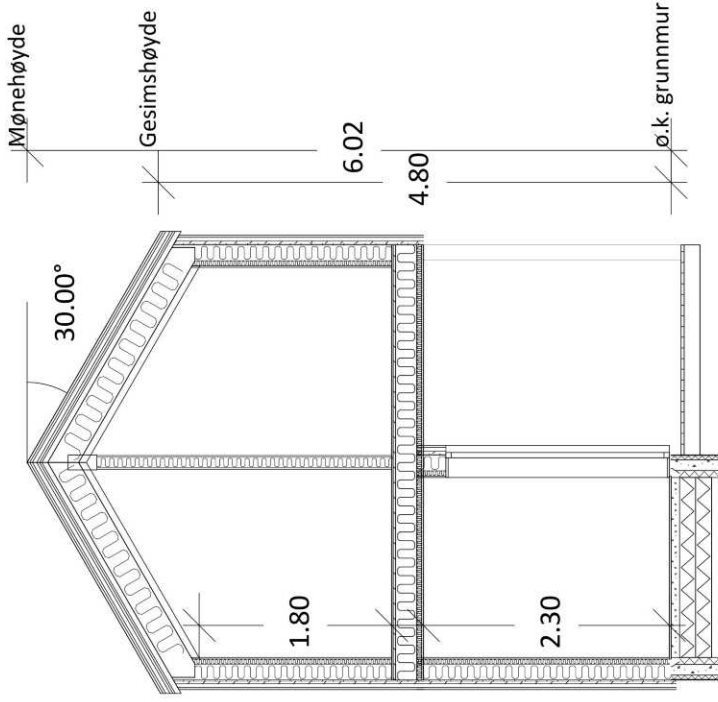
Tegn: fore

Prosjekt nr.: _____

Tegn.nr.: 502

tomt12

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



B 07.03.2025 th Revidert
A 21.11.2024 th Revidert

Tomt 12

GRAPHISOFT

Tiltakshaver: Romerike Hytter AS

Rindalshytter

Byggeplass:

Kommune: Øyer

Gnr: Bnr:

Snitt

Dato: 20.11.2024

Tegn: Tore

Prosjekt nr: 284/1285

Tegn.nr: 506

tomt12

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 131 Fnr Snr

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		
Antall terminer faktureres gebyrene:		
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:		
Vann : Abonnement og forbruk:		Ingen gebyrer før ferdigattest foreligger
Avløp: Abonnement og forbruk:		
Tømming av slamavskiller / tett tank		
Renovasjon:		
Brannsyn, feiing:		
Eiendomsskatt:		
Vannmålerleie:		
Festeavgift:		

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen.
Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 11.04.2025



ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER: EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 131 Fnr Snr

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

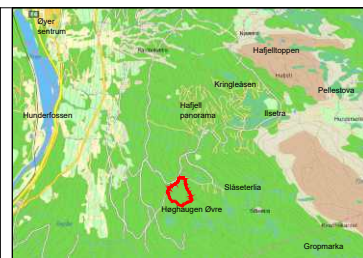
Eiendommen ligger i nærheten og kan bli berørt av følgende arealplaner under arbeid.

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :		Nei	x	Ja	
Planens navn:	Kommunedelplan Øyer Sør				
Kommentarer: KDP Øyer Sør er under revisjon.					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Områderegulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Detaljregulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :		Nei	x	Ja	
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			

Med hilsen

For Øyer Kommune

Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 03.09.2025



Oversiktskart. Planområdets beliggenhet omrisset med rød stiplet linje

Arealringskap	Antal (daa)
§12-5 Nr. 1 - Boligplass og anlegg	79,4
Næringsplassetyping	1,0
Fritidsplassetyping (F)	87,6
Rennsplassanlegg	0,2
Skoleplass	10,8
§12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11,1
Annen veggrunn - grenseal (2)	2,0
Veg	9,1
§12-5 Nr. 5 - Landbruks-, natur- og kulturmiljø	54,7
Fritidsmiljø (B)	54,7
Samlet planområde, alle arealkategorier	145,2 daa



REGULERINGSPLAN med bestemmelser for: Høghaugen Øvre i Høy kommun

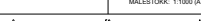
Reguleringsplan PBL 2008

§12-5 Nr. 1 - Boligplass og anlegg	Fritidsplassetyping	Skoleplass	Næringsplassetyping	Rennsplassanlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	Annen veggrunn - grenseal	§12-5 Nr. 5 - Landbruks-, natur- og kulturmiljø	Fritidsmiljø
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

§12-6 - Høy kommun

Bevaring kulturmiljø	RpGrense	RpFritidGrense	RpAnnetGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense
Bebyggelse eller lev om kulturmiljø	RpGrense	RpFritidGrense	RpAnnetGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense
Linjetyper	RpGrense	RpFritidGrense	RpAnnetGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense
Regulert kulturmiljø	RpGrense	RpFritidGrense	RpAnnetGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense	RpRegulertGrense	RpFritidGrense

EKVIVISTANSE: 1 M
MALESTOKK: 1:1000 (A1)



PLANTYPE: DETALJREGULERING	UTARBEIDET FOR: PRIVAT GRUNNEIER
REGULERINGSENDRING. Endring av tidligere vedtatt plan (20.06.2013). Endringen omfatter areal ansett til annen natur (1 daa) med tilhørende bestemmelser.	PROSJEKT NR. 99054 TEGNING NR. PM2 - GJR PLANNING DATO: 11.06.2017
SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO: SIGN:
KUNNSGJØRING OM OPPSTART (REGULERINGSENDRING)	25.02.2016 JN
1. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	12.05.2015 HH
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN PERIODEN	22.05.2015 - 08.05.2015
2. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	11.06.2013 HH
VEDTAK I KOMMUNESTYRET	20.06.2013 HH
Bekreftelse:	Øyer, den: SIGN: Viksmønstreder:
Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret	SIGN: Ordreder:
planråd	Planråd AS Storgt. 67 2609 Lillehammer www.planraad.no Epost: post@planraad.no





Øyer kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	4	131	0	0

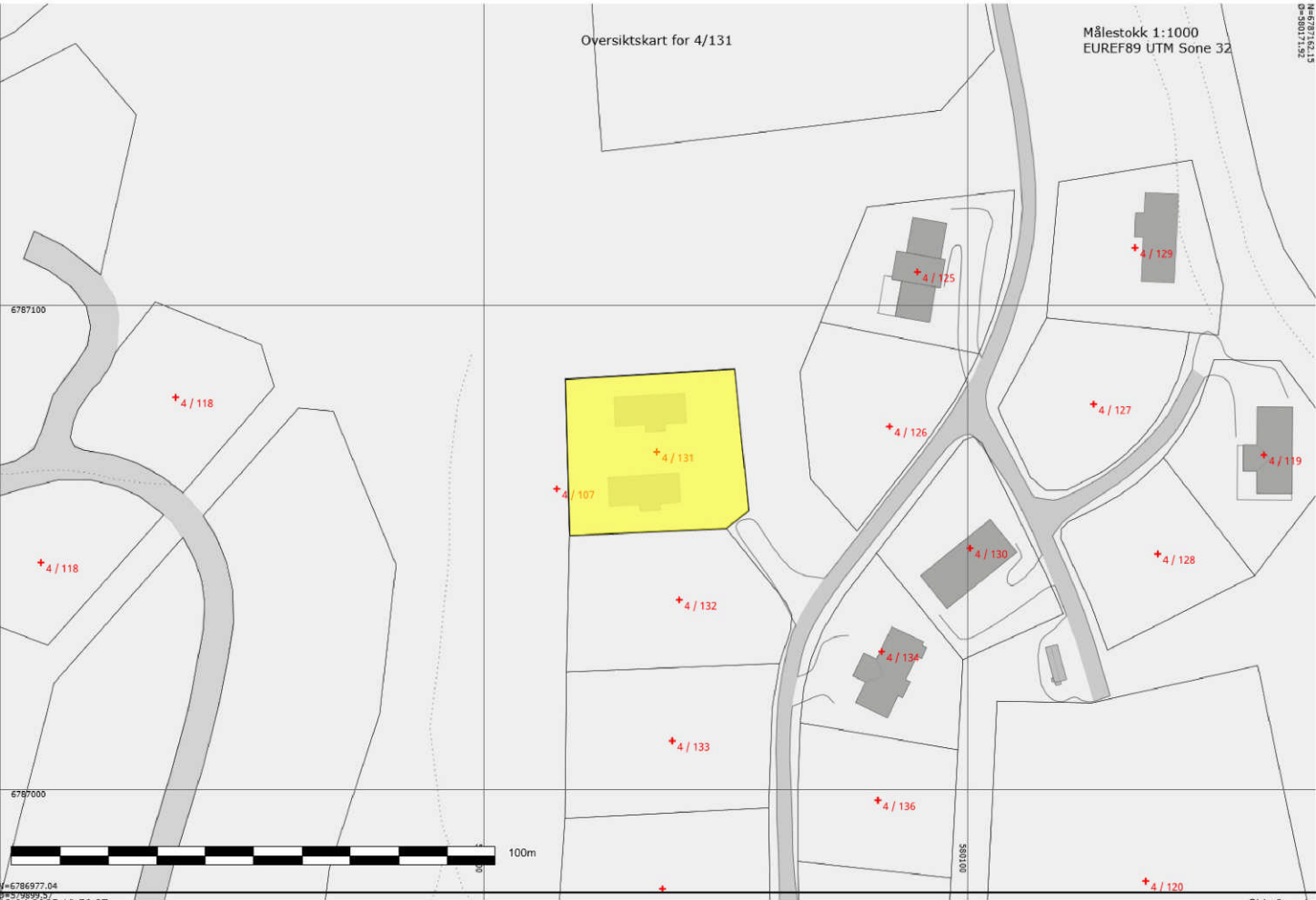
Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Oversiktskart for 4/131

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

WGS84
EUREF89
UTM
Sone 32



W=6786977.04
N=6786955.37
13.04.2025 10:56:27



Areal og koordinater

Areal: 1170,80

Areal: 1170,80 Arealmerkнад:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6787069,60 Øst: 580035,75

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6787069,60 Øst: 580035,75

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6787053,89	580050,01	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			32,35	Ikke hjelpelinje		10	
2	6787052,40	580017,69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			32,34	Ikke hjelpelinje		10	
3	6787084,73	580016,78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,04	Ikke hjelpelinje		10	
4	6787086,79	580051,76	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,37	Ikke hjelpelinje		10	
5	6787057,57	580054,71	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,97	Ikke hjelpelinje		10	



SITUASJONSKART

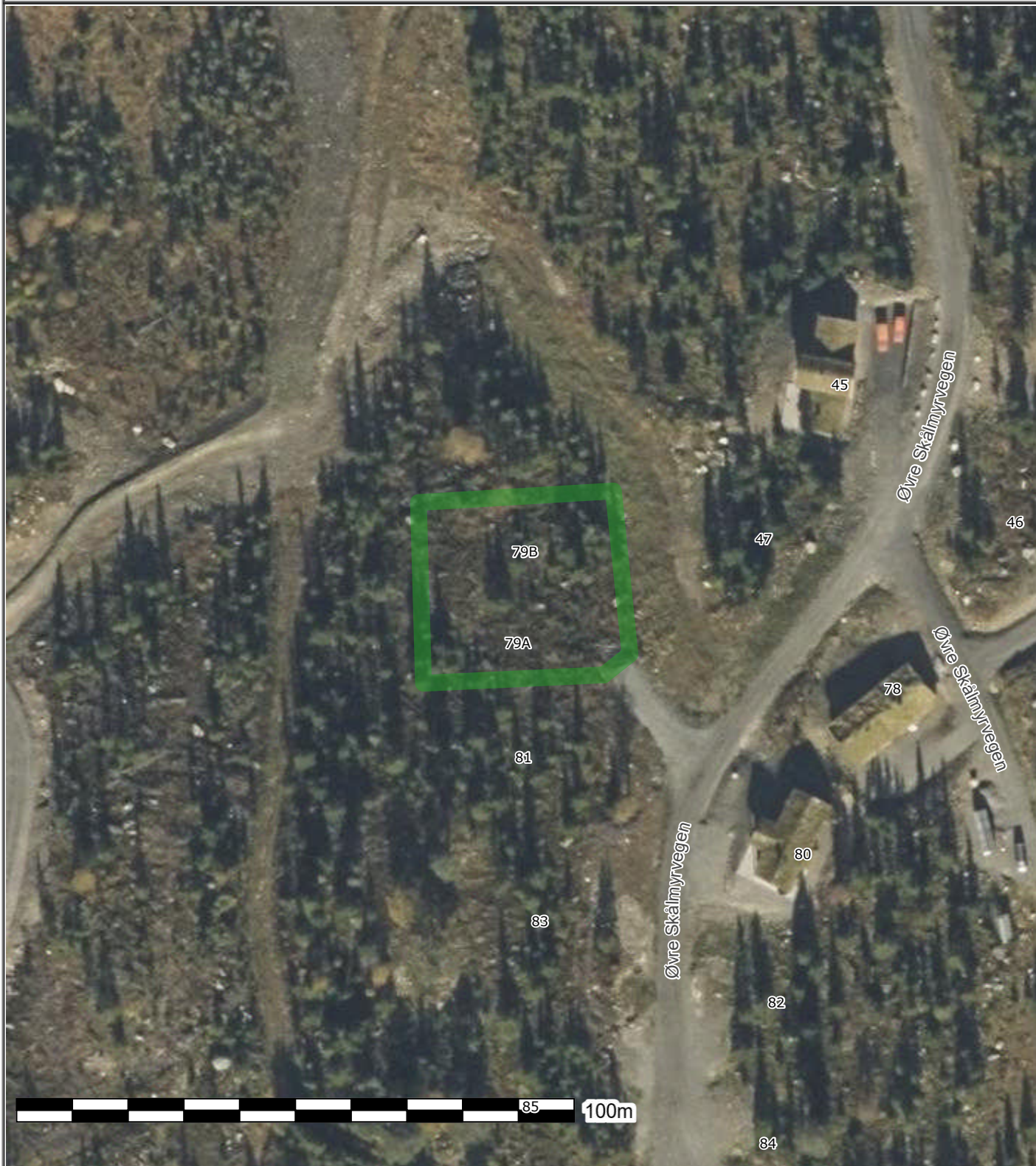


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 131	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øvre Skålmyrvegen 79A, 2636 ØYER, med flere			
	Hj.haver/Fester:			

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 11/4-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	4	131	0	0	Grunneiendom		Ja	1170,8	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrok	Representasjonspunkt				
19.10.2021	Nei	Nei	Nei			Nord: 6787069,595 Øst: 580035,745 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	14.10.2021	19.10.2021			4/132	0
					4/107	0
					4/131	0
Oppmålingsforretning	14.10.2021	19.10.2021	DS-PMU: 536/21		4/132	0
					4/107	0
					Avgiver	-1170,8
					Mottaker	1170,8

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301463857	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	107	0	107
301463865	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	107	0	107

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvre Skålmyrvegen	79	A		Nord: 6787059,72 Øst: 580035,18 System: EPSG:25832		Grunnkrets 101-Ensby Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Øvre Skålmyrvegen	79	B		Nord: 6787076,03 Øst: 580036,32 System: EPSG:25832		Grunnkrets 101-Ensby Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 2021-132 J-Journalnummer: 2021-089 B-Bygningsrådsvedtak: DS-PMU: 536/21	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1170,8	Nord: 6787069,59509011 Øst: 580035,74499619 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 4 Bnr. 131 Fnr. _____ Snr. _____

Før hjemmelsoverdragelse av eiendom i Øyer kommune må det være fattet positivt konsesjonsvedtak eller være godkjent egenerklæring om konsesjonsfrihet. Øyer kommune har også nedsatt konsesjonsgrense («0 konsesjon») for bebygd eiendom i området som omfattes av kommunedelplan «Øyer sør». I enkelte tilfeller lager kommunen egen bekreftelse angående konsesjonsforholdet som da må legges ved innsendelsen til Kartverket-Tinglysingen.

Det er på nåværende tidspunkt ukjent for kommunen hvem som er kjøper av eiendommen. Erverver må selv påse og bekrefte at vilkårene for ev. konsesjonsfrihet er oppfylt. Dersom vilkårene for konsesjonsfrihet ikke er oppfylt, må det søkes om konsesjon.

Konsesjonsopplysninger for aktuell enhet		Markeres
I reguleringsplan/kommuneplan har eiendommen følgende arealformål:	LNF - (landbruk, natur og fritid)	
	Bolig	
	Næring	
	Fritid	x
Eiendommen er innenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring for konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0356 B/N . For eiendom brukt som helårsbolig må det bekreftes at enheten fortsatt skal benyttes til dette før konsesjonsfrihet kan bekreftes. (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4, §5, eller §7 er oppfylt). - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	x
Eiendommen er utenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0360 B/N . (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4 eller §5 er oppfylt.) - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
	Det kreves ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet jfr. § 3 i forskrift om konsesjonsfrihet m.v. (Kommunen bekrefter dette på eget skjema).	

Adresse:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

Bebyggd eiendommen som består av mer enn 100 daa totalt areal eller mer enn 35 daa dyrket mark.	Det kreves konsesjonsbehandling. Ev. søknad om konsesjon sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer regionen. Det benyttes skjema LDIR 0359 B/N. Søknad om konsesjon vedlegges kjøpekontrakt som er signert av både kjøper og selger. - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
---	--	--

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme

Dato: 10.04.2025

INFORMASJON KONSESJON:

Det skal søkes om konsesjon for alle eiendommer med unntak av eiendommer som er:

A.) unntatt på grunnlag av eiendommens karakter. Konsesjonslovens §4.

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebyggd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

B.) unntak på grunnlag av erververens stilling. Konsesjonslovens § 5

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt
5. til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

Adresse:	E-post	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 26 81 00	61 26 81 50	2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

6. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Konsesjonsfrihet:

Dersom ett av vilkårene er oppfylt, kan Øyer kommune bekrefte at eiendommen er konsesjonsfri. Er eiendommen innenfor området kommunedelplan Øyer sør, kan det likevel ikke bekreftes at eiendommen er konsesjonsfri for følgende eiendommer j.fr Konsesjonslovens § 7:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

For at disse eiendommene skal kunne bekreftes konsesjonsfrie må erverver bekrefte følgende:

- forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden erverver eier eiendommen, enten av personen selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig, etter tredje ledd, når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6. Frist for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

Ordre: **74894**



Eiendom: **3440-4/131/0**

Øvre Skålmyrvegen 79A

Øvre Skålmyrvegen 79B

2636 Øyer

2636 Øyer

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 11.04.2025 09:55:

Mottatt fra leverandør

Tilrettelagt for offentlig vann og avløp. Tilknytningsgebyr sendt.

Privat veg



REGULERINGSPLAN FOR

HØGHAUGEN ØVRE - HAFJELL

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: JN-PJE 23.05.2022 – HH 09.03.2023

Tilhørende plankart er sist revidert: 30.05.2017

Administrativt vedtak, DADM- BAG/ 34/23: 26.05.2023

Godkjent av kommunestyret:

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse

Næringsbebyggelse

Skiløypetrasè

Renovasjon

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

Friluftsmål

HENSYNSSONER

C: Sone med særlig hensyn for bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570)

D: Sone båndlagt etter kulturminneloven (H730)

1.2 Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, felles uteområder og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

1.3 Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

1.4 Gjerder og flaggstenger

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng. Gjerder skal være i form av skigarder. Sikringstiltak med hensyn til trafiksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune.

Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.

Flaggstenger tillates ikke.

1.5 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser tiltaket, adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser. Alle byggesøknader skal vise terrengsnitt som ivaretar krav til utforming og stigningsforhold. Det må vises kote-satte snittegninger for eksisterende- og planlagt terreng, adkomstveg med stigningsforhold, etasjer for bebyggelse som viser skjæringer og fyllinger i terreng. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, vegger, parkeringsareal og ledningstraséer).

I byggesøknaden skal det også fremgå hvordan overvann for eiendommen skal håndteres. Dimensjonerte tiltak skal vises på situasjonsplanen sammen med de øvrige inngrep. Overvannsnotat Høghaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS, er juridisk bindende for gjennomføring av utbygging og byggesaker.

Notatet viser en helhetlig håndtering og fordrøyning av vann, som angir grunnlaget for hvordan overvann og drenering skal håndteres ved gjennomføring av hver enkelt byggesak. Se videre pkt. 1.9.

1.6 Parkering

En parkeringsplass er 18 m². Parkering skal løses på terreng dersom den ikke løses i garasje.

Parkering for frittliggende tomter skal løses på egen tomt. Det skal avsettes to parkeringsplasser for hver tomt, enten løst i garasje og/eller på terreng.

Parkering på tuntomter skal enten løses på fradelte tomter eller i fellesløsning vist i tomtedelingsplanen. Dersom fellesløsning velges, skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det kan velges 1 p-plass på fellesløsning og 1 p-plass på egen tomt.

1.7 Energi, klima og miljø

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

Materialbruk: Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp.

1.8 Veg, vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer og skal respekteres.

En helhetlig plan for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp.

Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjekt materialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner og grøfter.

1.9 Overvann og drenering

Opparbeidede uteområder skal ha permeable flater.

Det skal prioriteres åpne løsninger for overvannshåndtering, og alt overvann skal håndteres lokalt, på egen tomt eller i område avsatt til formålet.

Plan for overvannshåndtering omfatter hele planområdet, i henhold til Overvannsnotat Høghaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS.

Notatet viser en helhetlig håndtering og fordrøyning av vann, som angir grunnlaget for hvordan overvann og drenering skal håndteres ved gjennomføring av hver enkelt byggesak.

Prosjekt materialet i den enkelte byggesak skal inneholde en detaljert plan/detaljprosjektering for overvannshåndtering, med beregninger av vannmengder som skal fordrøyes, plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter, fordrøyningstiltak og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak. Det skal fremgå hvordan tiltaket ivaretar og inngår som del av overordnet plan for håndtering av flom og overvann og fordrøyning (Overvannsnotat).

Detaljprosjektering for håndtering av flom og overvann skal utarbeides av ansvarlig prosjekterende og det skal være en ansvarlig utførende for tiltaket. Kommunen kan be om uavhengig kontroll av tiltak ift. flom og overvann som infiltrasjon, fordrøyning mv.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Byggeområde for fritidsbebyggelse

Innenfor de ulike delområdene kan det oppføres fritidsbebyggelse som frittliggende hytter på tomter og/eller fritidsleiligheter kjedet sammen på tuntomter. Antall sekundærbygg er angitt i de ulike bestemmelsene.

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Tak skal tekkes med torv, skifer eller med mørke trematerialer, dersom taktekking ikke er nevnt særskilt. Solceller kan være integrerte elementer på tak- eller veggfasader.

2.2 Byggehøyder

På frittliggende tomter:

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m, over ferdig grunnmur. For oppstuggu gjelder møne- og gesimshøyde: 6,35m/5,1 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje på hytta. På hytter der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m, målt fra overkant gulv i sokkel.

Det tillates ikke oppstugu på hytter der det bygges med sokkel.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

Der varierende gesimshøyder er en del av det arkitektoniske uttrykket kan det tillates at deler av hytta har gesimshøyde over 3,2m så lenge den gjennomsnittlige gesimshøyden ikke overstiger 3,2m fra o.k.ferdig grunnmur. Dersom det bygges med sokkel, tillates gjennomsnittlig gesimshøyde på 5,9 m målt fra ok. gulv i sokkel.

På tuntomter:

Bebyggelsen på disse tomtene skal ha en maksimal mønehøyde på 6 meter over ferdig grunnmur. Det settes ikke krav til gesimsøyde.

Der det bygges med sokkel gjelder samme høydebestemmelse for møne og gesims som for hytter på frittliggende tomter.

2.3 FRITTLIGGENDE TOMTER

Tomteutnyttelse skal være maks 30% BYA.

På tomt nr. 12, 24, 31, 37, 50 og 51 tillates inntil 2 boenheter, frittliggende eller kjedet. På disse tomtene kan det i tillegg bygges inntil 2 bygg som garasjer /uthus og anneks.

På øvrige tomter tillates 1 boenhet, og det kan oppføres 3 bygninger: hytte, anneks og uthus/garasje. Bygningene skal ha saltak mellom 20 og 43 grader.

Bygningsmasse på frittliggende tomter skal ikke overstige 204m² bebygd areal (BYA). Uthus/garasje skal ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). Anneks skal ikke overstige 30 m² bebygd areal (BYA). Arealet til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av bygningens bebygde areal (BYA).

2.4 TUNTOMTER

TUNTOMTER 1, 2, 10, 21 og 22:

Før det kan tillates tiltak etter pbl § 1-6 på en tuntomt skal Øyer kommune godkjenne plan for tomteinndeling og arealbruk for tuntomten. Planen skal vise tomteinndeling, veg innenfor tuntomten samt adkomst til tomter og evt. andre arealinndelinger så som felles parkeringsløsning, felles uteareal mm.

For søknader om tomteinndeling skal det vedlegges et notat som viser overvannshåndtering innenfor tuntomtene og hvilke tiltak som må gjennomføres, både på ønskede tomter, veger og øvrig areal med hensyn til å håndtere overvann. I vedtak om godkjenning av tomtedelingsplanen kan det settes vilkår om overvannstiltak før tomter kan bebygges eller veg og annen infrastruktur kan anlegges.

Tomtedelingsplanen leveres på SOSI-format og skal være i samsvar med formålsgrenser i reguleringsplan.

På hver fradelte tomt kan det oppføres 2 bygninger der bygningsmassen ikke overskrider 140 m² BYA; fritidsbolig og annekse/uthus/garasje. Det tillates kun 1 boenhet pr tomt. Fritidsboligen kan ikke overstige 100 m² BYA. Sekundærbygningen kan ikke overskride 40 m².

Det kan tillates mindre byggverk i felles uteområde eller på annet areal innenfor tuntomtens formålsgrense tilknyttet bebyggelsen. Dette kan være gapahuk eller andre mindre bygg som ikke ruver eller virker ekskluderende. Slike mindre bygg inngår ikke i utnyttelsesgraden. Slike bygg må også godkjennes av kommunen selv om de i utgangspunktet kan ansees som ikke søknadspliktig.

Takvinkelen skal være mellom 20 og 35 grader. Bebyggelsen på tuntomtene skal ha torvtak. Solceller kan være integrerte elementer på tak- eller veggfasader.

På tomt 1 tillates det inntil 8 boenheter.

På tomt 2 tillates det inntil 20 boenheter.

På tomt 10 tillates det inntil 12 boenheter.

På tomt 21 tillates det inntil 3 boenheter.

På tomt 22 tillates det inntil 8 boenheter.

Dersom tuntomt 1,10 eller 22 ikke deles opp gjelder for hver av tuntomtene:

Det kan oppføres inntil 3 bygninger, men kun 1 boenhet. Samlet bygningsmasse skal ikke overskride 400 m² BYA. Bebyggelsen skal brytes opp i mindre enheter med

bygningsskropper på inntil 200 m² BYA. Disse kan eventuelt bygges sammen med mellombbygg. Oppbrytning i elementer er for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse som totalt har en mindre BYA. Uthus/garasje skal ikke overstige 70 m² BYA. Det skal avsettes areal til 4 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 72 m² BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. I tilknytning til hytte kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA, men skal ikke overstige 100 m².

2.5 Byggeområde for næringsbebyggelse

På byggeområdet for næringsbebyggelse/fritids- og turistformål tillates det etablert ulike typer næringsvirksomhet, herunder parkering/lagring av utstyr for vedlikehold av veier og løyper mv.

Det tillates også å etablere forretningsvirksomhet i form av bebyggelse for utleievirksomhet, salg av varer og tjenester.

Maksimal BYA er 40 %. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 6 m og takvinkel 20-35 grader. Det settes ikke krav til gesimsøyde.

For oppstuggu gjelder møne- og gesimshøyde: 6,35m/5,1 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). Sokkel tillates ikke i tillegg til oppstugu.

2.6 Skitrasè

I det regulerte området for skiløype kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges for turveg sommerstid. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling og lignende.

Eablering av skiløype (inkl. opprustingstiltak av eksisterende løype) innenfor hensynssone H570 skal i størst mulig grad tilpasses terrenget slik at man unngår skjemmende terrenginngrep, skjæringer og fyllinger samt sår i landskapet. Eventuelle utvidelser og tiltak må gjøres mot øst og lengst mulig vekk fra kulturminnet. Løypetrasé skal tilsås slik at løypa i størst mulig grad fremstår som en grønn flate. Før eventuelle anleggsarbeider igangsettes skal kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune varsles slik at kulturminnet med sikringssone kan merkes med merkebånd eller midlertidig anleggsgjerde.

2.7 Renovasjon

På arealet som er regulert til renovasjon kan det etableres renovasjonsplass. Det tillates også oppsatt mindre bygg for infrastruktur, eksempelvis transformator og nodehus. Det kan tillates parkering dersom det ikke etableres renovasjonsplass.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1 Kjøreveg

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet. Området har atkomst fra Hundersetervegen.

3.2 Annet vegareal - grøntområde

Arealet som er regulert til annet vegareal – grøntområde har til hensikt å tjene øvrige vegformål, herunder, grøfter, fyllinger, skjæringer, samt skråningsutslag.

4. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

4.1 Friluftsmål

Områder som er regulert til friluftsmål kan benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for skiløyper samt andre arealer for lek- og frilftsaktiviteter.

Det tillates mindre terrengarbeider for slik tilrettelegging etter avtale med grunneier etter søknad til kommunen samt tiltak for fordrøyning av overvann, vann- og avløpsledninger mv. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter. Det tillates også oppmontering av belysning på løyper, i akebakker og andre tilrettelagte aktivitetsområder.

5. HENSYNSSONER

5.1 Bestemmelsesområde (H730):

Innenfor hensynssonen ligger fangstgrop id 169835. Fangstgropa er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. Det er ikke tillatt å foreta inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne jf samme lovs § 3. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

5.2 Hensynssone for særlig hensyn til bevaring av kulturminner/kulturmiljø(H570)

Innenfor hensynssonen ligger den automatisk fredete fangstgropa id 169835. Formålet med verneområdet er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnet.

Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

- 5.3 Hensynssone for teknisk infrastruktur** som VA-anlegg, fordrøyningsområder, åpne flomveier, dreneringsgrøfter, dypdrenering, ledevoller mm.
Hensynssoner følger av overvannsnotat Stuctor datert 1.3.2022 og VA-plan for området.

Innenfor disse hensynssonene kan det ikke gjøres tiltak (hverken permanent eller i anleggsfasen), som hindrer funksjonen disse områdene skal ha. Dette inkluderer tiltak som kjøring, masselagring og andre tiltak som vil kunne endre denne funksjonen. Innenfor disse hensynssonene, tillates terrengarbeider knyttet til overvannshåndtering, vann- og avløpsanlegg. For øvrig tillates ikke bebyggelse eller faste installasjoner over bakkenivå.

REKKEFØLGEKRAV

6.1 Vann og avløp

Som en del av utbyggingen skal også utbygging av vann og avløp fra Bjørgekryset og opp finansieres av utbyggingsområdene H1 (b-d), H5, H6, H7 og H8 være på plass før utbyggingen av områdene kan starte.

Før fritidsboliger kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut. Anlegget skal godkjennes av kommunen. Anlegges skal ha brukstillatelse og overtatt av Øyer kommune.

6.2 Overvann

For å sikre byggeområde F1, skal tiltak beskrevet i overvannsnotat for Høghaugen øvre, 01.03.2022– Structor AS, som er nødvendig for F1, gjennomføres før det kan gis igangsettelsestillatelse/brukstillatelse for tiltak innenfor F1.

6.3 Skiløyper

Internt løypesystem innenfor planområdet skal være etablert før det gis brukstillatelse innen byggeområdene.

Det skal sikres en planfri kryssing av Hundersetervegen, før det gis brukstillatelse.

6.4 Trafikksikkerhet

Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør».



- 6.5** For å sikre at dreneringsveiene og -tiltak fungerer tilfredsstillende i en flomsituasjon skal det utarbeides en plan for drift- og vedlikehold. Planen skal inneholde en beskrivelse av rutinemessig ettersyn, samt når det er behov for vedlikehold. Dette skal være på plass senest ett år etter første gitte brukstillatelse for hytter som ligger i et område som blir berørt av overvannstiltaket.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



SITUASJONSKART

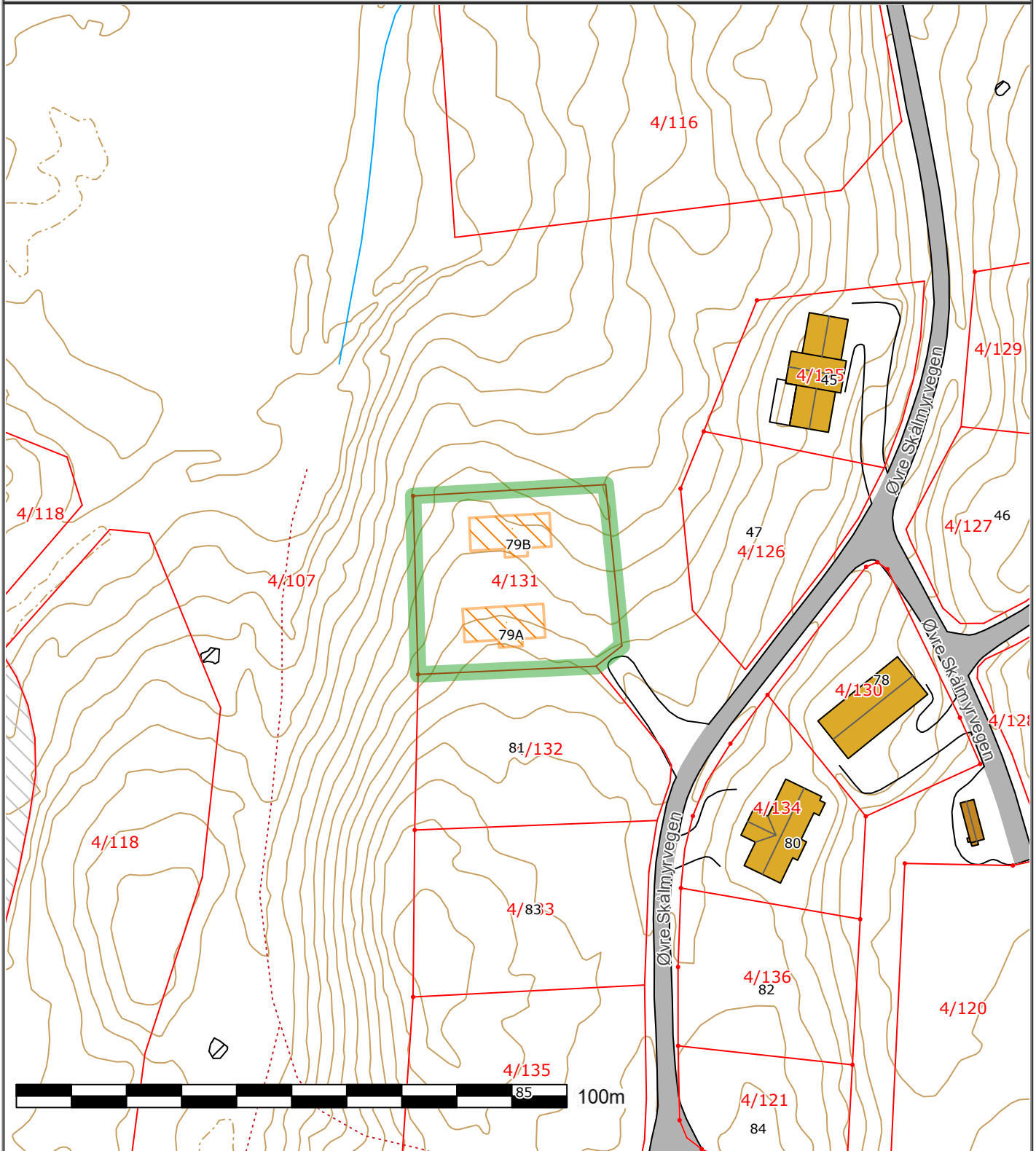


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 131	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øvre Skålmyrvegen 79A, 2636 ØYER, med flere			
	Hj.haver/Fester:			

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 11/4-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



ØYER KOMMUNE

Tegnforklaring	
Stein	Byggetiltak
Samferdseltiltak	Udefinerte bygg
Fritidsbolig	Forskningskurve_Øyer
Høydekurve_Øyer	GnrBnr
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Eiendom	Husnummer
Husnummer med bokstav	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Veg
Kanal og grøft	Privatveg gatenavn

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØVRE SKÅLMYRVEGEN 79

§ 1. EIENDOMMEN

Eiendommen gnr. 4 bnr. 131 i Øyer kommune ligger i sameie mellom de 2 eierseksjonene med ½ på hver. Eiendommen består av to fritidsboliger og tomt.

Den delen av eiendommen som ikke omfattes av de enkelte sameiernes eksklusive bruksrettigheter, er fellesareal. Se situasjonsplan XX av XX.XX.XXXX.

Felles ledninger for vann, overvann og avløp med tilhørende kummer og kraner fra tilkoblingspunkt for offentlig ledning fram til tilkobling/avstikk til den enkelte seksjonen er sameiets eiendom og ansvar. Det samme gjelder for elektriske ledninger, hvor sameiets ansvar går fram til seksjonens sikringsskap og for felles fiberkabler ol. fram til avstikk til den enkelte seksjon.

§ 2. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 3. BRUKEN AV BRUKSENHET OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til sin bruksenhet. Videre har hver seksjon enerett til den enkelte seksjons andel av tomt benevnt som «tilleggsareal grunn», som vist i situasjonsplan XX av XX.XX.XXXX.

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, likevel slik at felles parkeringsplass vist i situasjonsplan XX av XX.XX.XXXX er en gjesteparkeringsplass som ikke kan benyttes som fast beboerparkering. Fellesarealet skal ikke benyttes slik at det hindrer adkomst til de enkelte seksjonene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Da sameiet består av to separate fritidsboliger, fordeles ansvaret for utvendig vedlikehold inkl. energikostnader og offentlige avgifter slik at vedlikehold og kostnader som relaterer seg til det enkelte hus besørges og bekostes av seksjonseieren. Seksjonseier plikter å gi den andre seksjonseieren nødvendig tilgang til å vedlikeholde bygg via sitt uteoppholdsareal.

Ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting av vann- og avløpsledninger, strøm- og fiberkabler fra avstikk til hver av seksjonene, bæres av den seksjonen ledninger og kabler går til, jf. § 1 tredje avsnitt om grensesnittet til hva som utgjør sameiets eiendom og ansvar.

Den enkelte sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameieren.

§ 5. FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon, så som felles kjøreareal med gjesteparkering, felles ledninger ol. I felleskostnadene inngår også ev. kostnader knyttet til velforening, veilag ol. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene i §1.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

I tillegg til løpende utgifter kan styret vedta avsetning til dekning av fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 7. ENDRINGER SOM KREVER ENIGHET/SAMTYKKE

Endring av vedtektene krever enighet blant sameierne. Likeledes kreves det enighet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av fellesarealer
- b) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av den andre sameieren før søknad/melding kan sendes. Dette gjelder ikke dersom tiltaket er av uvesentlig betydning for den andre sameieren.

§ 8. STYRET

Styret består av ett medlem fra hver seksjon. Der seksjonen eies av flere eller av en juridisk person, skal det utpekes en fysisk person som styremedlem. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealene og forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i styret. Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av begge styremedlemmer i saker som gjelder sameiets felles rettigheter og plikter.

§ 9. FORSIKRING

Hver av seksjonseierne har ansvaret for å forsikre sin seksjon.

§ 10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

KJØPEKONTRAKT BOLIG UNDER OPPFØRING PÅ EIET TOMT

Iht. Bustadoppføringslova – Bolig under oppføring på eiet tomt (Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukarar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43). Avtalen omfatter rett til fast eiendom med ny bolig der arbeidet Selger står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b



PRIVATMEGLEREN

Oppdrag: 55251248

Formidling: Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS

1.1.1 MELLOM: Romerike Hytter AS

1.1.2 ORG.NR: 928306321

1.1.3 ADRESSE: Hellenvegen 26
2022 GJERDRUM

1.1.4 TLF.: +47 47 29 57 67

1.1.5 E-POST: leif-martin@bseiendom.com

heretter kalt «Selger», og

NAVN:

FØDT

ADRESSE:

TLF.:

E-POST:

*heretter kalt «Kjøper», er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.
Kjøper og Selger omtales i fellesskap heretter som «Partene.*

Selger overdrar til Kjøper:

Bolig på eiet tomt med gnr. 4 bnr. 131 med fremtidig seksjons nummer i Øyer kommune (heretter «Boligen»).

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt m.v. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2 KJØPESUM

Kjøpesum for Boligen utgjør:	Kr
Total kjøpesum (heretter «Kjøpesummen»)	Kr

Betalingsplan:

10% av kjøpesummen for bolig forfaller til betaling 7 dager etter	Kr
garantistillelse av § 12 (se punkt X)	
Sluttoppgjør innen overtakelse, jf. punkt X	Kr
Til sammen	Kr

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringer, se punkt 10.

3 OMKOSTNINGER

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til Megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret:

Totale omkostninger	Kr	,-
---------------------	----	----

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av andel tomteverdi kr 90 0000,-. Dvs kr 22 500,-. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet, enten det er som følge av endret dokumentavgiftssats eller dokumentavgiftsgrunnlag.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 784,50,- for hvert panterettsdokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

4 FORBEHOLD

5 OPPGJØR

5.1 Innbetalinger

Alle innbetalinger skjer til Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS, org. nr. 988 526 525 (heretter kalt «Megler»), klientkonto nr. Klientkonto (61880563652), merket med KID-kode .

Oppgjøret foretas av Noroppgjør, org. nr. 986956204, PB 3871 Ullevål Stadion, 0805 OSLO.

Mail: overtagelse@noroppgjør.no.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 2. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er inkommet/valutert på Meglers klientkonto.

Beløpene som til sammen utgjør 10 % av Kjøpesummen, og som skal være betalt straks byggestart er vedtatt, skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

Selger kan ikke disponere over innbetalt beløp / delinnbetalingen før det er stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47, eller Boligen er overtatt og skjøte er tinglyst. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt garanti tilsvarende hele Kjøpesummen i henhold til bustadoppføringslova § 47.

5.2 Kjøpers betalingsplikt og Kjøpers kontraktsbrudd

For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantdokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Fullt oppgjør anses ikke å være innbetalt før både penger og eventuelt pantdokument er mottatt hos Megler.

Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 2 .

Kjøper har krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes, slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved Kjøpers vesentlige mislighold selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Mislighold som gir hevingsgrunn kan utgjøre tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e), som gir Selger mulighet til å kreve Kjøper fraveket fra eiendommen (utkastelse).

5.3 Kjøpers avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på [XX] % av Kjøpesummen eller [XX] kr., jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

6 SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger stiller garanti på 3 % av Kjøpesummen som gjelder fra avtale er inngått og frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av Kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 12.

7 OM BOLIGEN, TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

7.1 Boligen

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i materialoverganger, tapet, maling mv. ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, som følge av uttørring av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler som Kjøper kan kreve utbedret, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selger skriftlig innkalle til kontrollbefaring og deretter utføre justeringer og etterarbeider av eventuelle mangler snarest mulig i henhold til protokoll som settes opp ved befaring.

7.2 Tomten og utomhusarbeider

Kjøper aksepterer at utomhusareal kan ferdigstilles etter overtakelse.

Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom etter overtakelse. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealene så snart som mulig etter overtakelse. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av Boligen. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil Kjøper ha rett til å beslutte tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på utomhusareal.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens- og eventuell takhages planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

8 HEFTELSE

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Byggelånsbanken vil også tinglyse sitt pantedokument i forbindelse med vedtatt byggestart. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

2025/603263-1/20030.05.2025 21:00 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I
VELFORENING/HUSEIERFORENING

Forpliktelse til vedlikehold av infrastruktur GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/603334-1/200 30.05.2025 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighetshaver: RINDALSHYTTER AS ORG.NR: 984 057 091 Kan ikke sette opp hytter fra andre leverandører uten samtykke fra rettighetshaver GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1306785-1/200 19.10.2021 14:13 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3440 GNR: 4 BNR: 117 ELEKTRONISK INNSENDT

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser slettes for Selgers regning.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtakelse.

9 TINGLYSING

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten Meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for Partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 4, bnr. 131 i Øyer kommune er Romerike Hytter AS org.nr. 928306321.

Selger skal utstede skjøte i undertegnet stand til Kjøper, samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos Megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (se punkt 2,3 og 5).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og i god tid før overtakelse overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

10 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

10.1 Kjøpers endringer

Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i Kjøpesummen. Tidsfristene vil settes ut fra fremdriften i prosjektet og type tilvalg.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Mot sikkerhet fra Selger etter bustadoppføringslova § 47 kan Selger kreve at Kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen skal i alle fall innbetale tilleggsvederlag til Meglers klientkonto før overtakelse.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Endringer i fremdrift pga. Kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles Kjøperen i forbindelse med inngåelse av endringsavtale.

10.2 Selgers endringer

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, så lenge den planlagte generelle standarden/funksjon ikke forringes i nevneverdig grad.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i Boligen, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av Boligen. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt Kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasade og utomhusplanen.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av romskjema. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

11 OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

Estimert overtakelse av Boligen er beregnet til....., under forutsetning om vedtak om igangsetting innen Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert byggetid ermåneder.

Når Selgers forbehold i punkt 4 er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulksbelagt ferdigstillelsesintervall på inntil seks måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til dette punkt 10 annet avsnitt.

Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt 12 nedenfor.

Før overtakelse kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

Dersom Kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og Boligen vil etter dette anses som overtatt jf. bustadoppføringslova § 15. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og Megler om dette.

Under overtakelsesforretningen skal Partene sammen gjennomgå Boligen og Selger skal påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler, se punkt 12. Ved overtakelse, herunder når Kjøper har overtatt bruken av Boligen, går risikoen over fra Selger til Kjøper, reklamasjonsfristene starter å løpe, eventuell dagmulkt stanser og Selger har krav på sluttoppgjør, jf. bustadoppføringslova § 14. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Boligen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere Boligen i byggerengjort stand.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler, jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse..

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 2,3 og 4 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

12 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse. Selger har krav på tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt og krav på dekning av sine merkostnader dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 43 er oppfylt.

Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom Megler

skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Under befaringen på overtakelsesdagen er Kjøper forpliktet til å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler. Holder Kjøper tilbake deler av Kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre etter bustadoppføringslova § 31 må dette meddeles skriftlig til Megler. Dette bør protokolleres i overtakelsesprotokollen eller gis som en særskilt skriftlig instruks for hjemmelsoverføring.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Dersom Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

Dersom det foreligger mangler hvor retting/utbedring ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer, jf. bustadoppføringslova § 33 jf. § 32 første ledd.

Kjøpere plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser (force majeure).

13 FORSIKRING

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring og fullverdiforsikring for eiendommen fra overtakelsesdagen. Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen.

14 MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte Parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

15 TRANSPORT/VIDERESALG

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til Selger på kr 50000,-. Selger kan trekke beløpet av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i Kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familie før overtakelse påløper et gebyr på kr. 5000 inkl. mva.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres oppmerksom på at Kjøper hefter for dette kontraktsforholdet 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 Kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det er en forutsetning for transport at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder/Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

17 KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Salgsoppgave inkl :
- Leveransebeskrivelse
- Kommunale opplysninger
- Kontraktstegning /Plantegninger
- Servitutter iht. punkt 8
- Utkast standard kjøpekontrakt

Inneholder noen av kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten. Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav Partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos Megler.

STED,DATO: ,

STED,DATO: ,

SOM SELGER:

SOM KJØPER

Romerike Hytter AS
v/ [XXX] iht. fullmakt

Øvre Skålmyrvegen 79

HØYDE OVER HAVET

706 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 37 m
- 1220 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 4 min
- Skitrekking i anlegget: 18



AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	22 min
Hamar	1 t 4 min
Oslo	2 t 18 min
Skien	227.9 km
Trondheim	247 km
Bergen	294.5 km

AKTIVITETER

Hafjell Golfklubb	7 min
Hafjell Bike Park	9 min
Lekeland Hafjell	10 min
Lilleputthammer	10 min
Lillehammer bob- og akebakke	14 min
Hunderfossen Familiepark	17 min
Mosetertoppen Familieområde	18 min
Jorekstad fritidsbad	17 min

SPORT

Øyer idrettspark	9 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	9 min
GO Trening Øyer	10 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	17 min

DAGLIGVARE

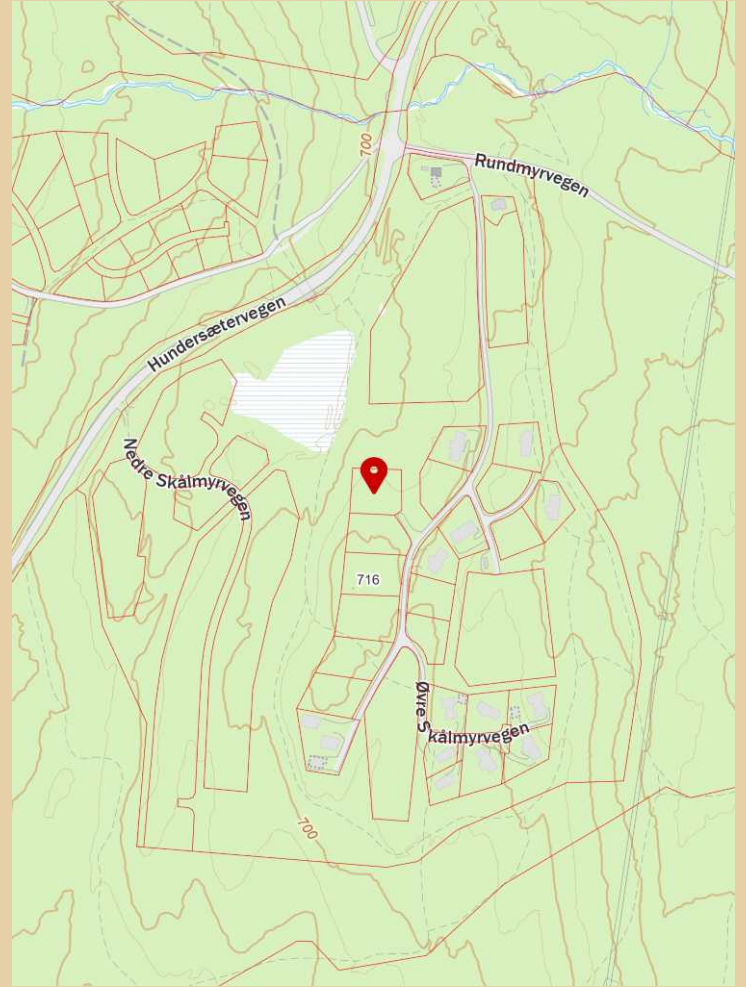
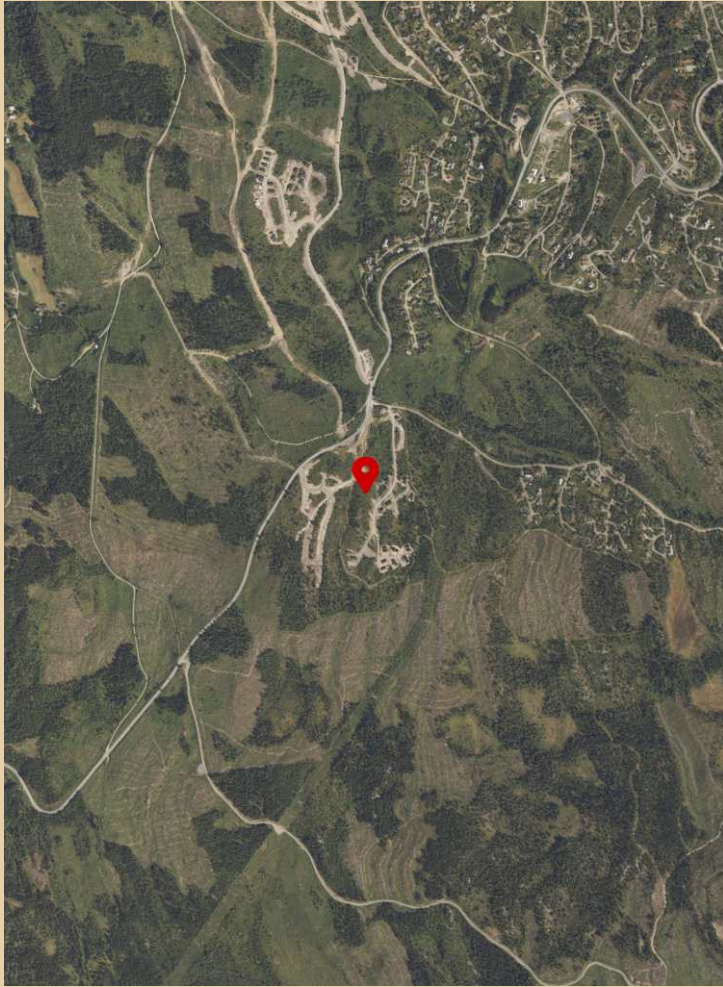
Joker Gaia	5 min
Spar Øyer	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	16 min 12.4 km
Bjørge Linje 540	4 min 4.8 km
Nestingen Linje 540	5 min 5.2 km

VARER/TJENESTER

Rosenlund Bydelssenter	19 min
Strandtorget Kjøpesenter	20 min
Boots apotek Øyer	10 min
Øyer Vinmonopol	10 min



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Øvre Skålmyrvegen 79, 2636 Øyer
Gnr. 4, Bnr. 131, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

55251248

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Pål Thomas Trøseid

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 951 57 082

E-post:

pal.thomas.troeid@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-