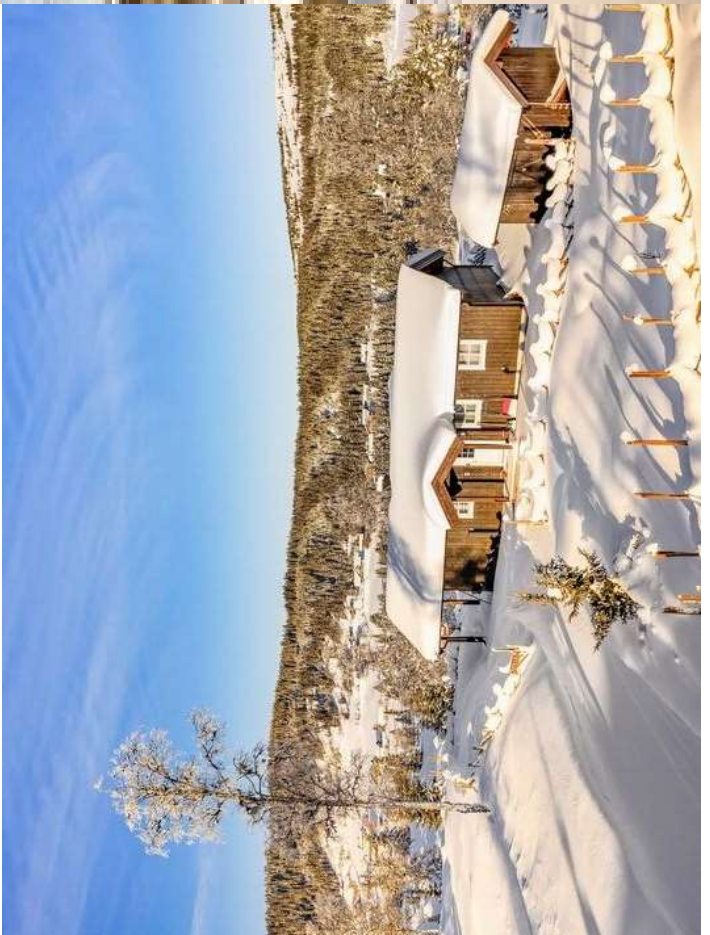


# aktiv.

Flotte hyttetomter i vakkert og populært hytteområde!

**Velkommen  
til Merkeslia  
Hyttefelt!**





**Oddny Fystro**

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

**Mobil** 90 99 94 81

**Email** of@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor  
Jernbanevegen 14  
2900 Fagernes

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Fra kr. 750 000,-  
+ omk.  
**Omkostn.:** Fra kr. 31 472,-  
**Totalt inkl. omkostninger:** Fra kr. 781 472,-  
**Eier** Bergateigen AS  
v/Jan Skogen  
Mob: 91 54 26 00  
**Eiendomstype:** Hyttetomt  
**Eierform:** Selveier  
**Tomteareal:** Ca. 1 000 m<sup>2</sup>  
- ca. 1 600 m<sup>2</sup>  
**Oppdragsnr.:** 17179002



# Velkommen til vakre, varierte Valdres!

**Hva er vel mer folkekjørt og fylt med tradisjoner enn den norske fjellhytta?**

Dit du reiser for å nyte den klare, friske fjellufta, den vakre naturen, knitringen fra peisflåmmene, lyden av stillhet og tid til å gjøre ingenting. I vakre, varierte Valdres har vi alt! Fra ville fjell i vest til skogkledde åser i øst. Vidstrakte vidder, spennende turstier og milevis med oppkjørte skiløyper. I denne flotte naturen ligger hytter av alle slag, noe som gjør at alle kan finne sitt drømmested nettopp her.

Valdres Eiendomskontor har formidlet eiendommer i 40 år, og som et av Valdres største eiendomskontorer har vi stor glede av å kunne bidra til at enda flere får oppfylt sin store hyttedrøm.

Når vi nå har gleden av å presentere Merkeslia Hyttfelt er det kanskje nettopp din hyttedrøm som går i oppfyllelse - noe den allerede har gjort for flere fornøyde kjøpere av både tomter og ferdige, nyoppførte hytter.

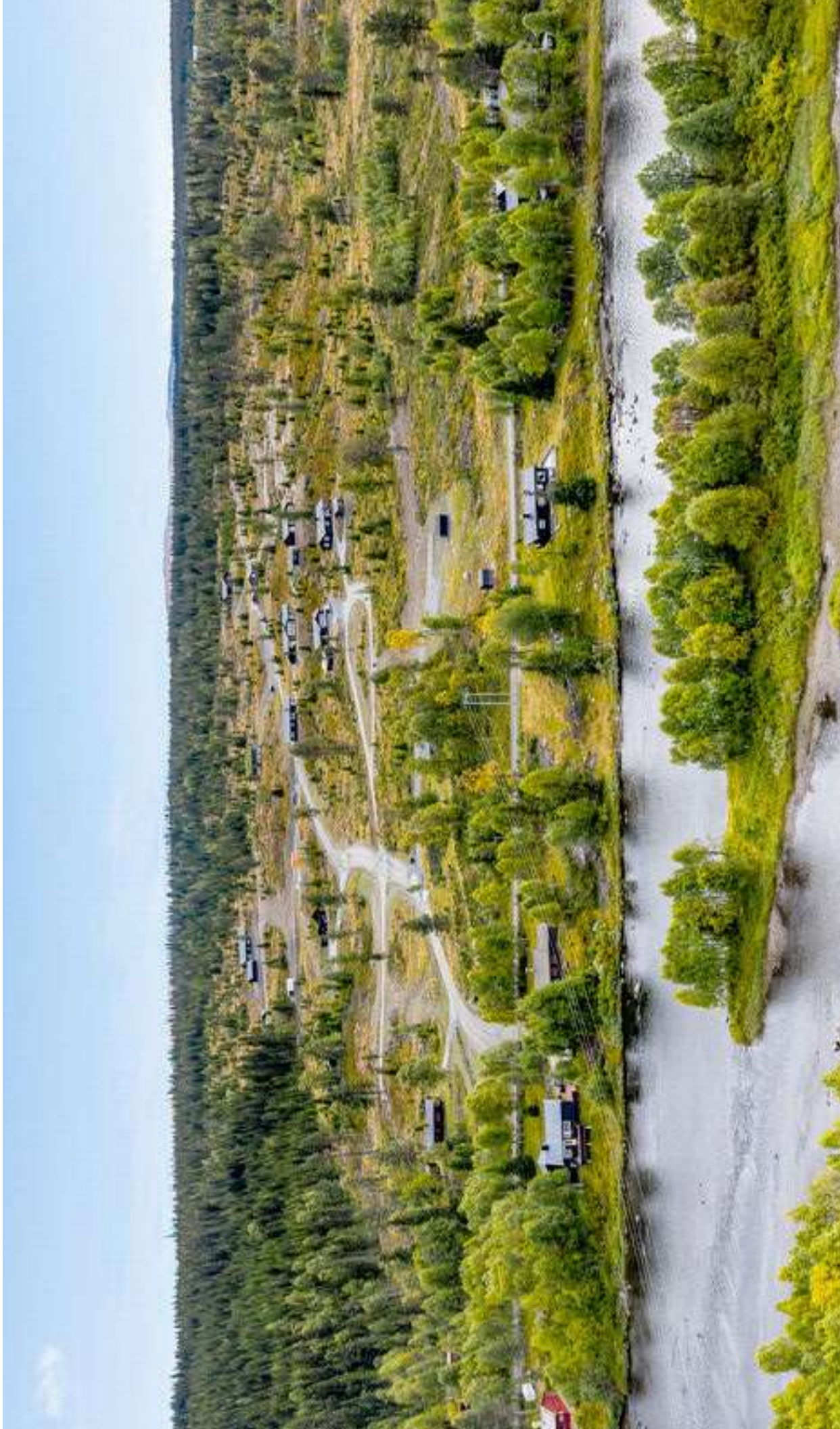
Velkommen til visning - og sjekk gjerne ut nettsiden [www.merkeslia.no](http://www.merkeslia.no)!











# Innhold

Velkommen .....	1
Beliggenhet .....	9
Beskrivelse av eiendommen .....	10
Offentlige forhold .....	25
Prisantydning inkl. omkostninger .....	27
Øvrige kjøpsforhold .....	27
Prisliste MH 27.04.2022 .....	29
Info fra kommunen .....	32
Vedtekter Merkeslia Hyttevel .....	36
Møtereferat Merkeslia Hyttevel .....	40
Boligkjøperforsikring .....	42
Forbrukerinformasjon om budgiving .....	51
Budskjema .....	52





# Merkeslia - et eventyr året rundt!

## **BELIGGENHET**

Med sin flotte beliggenhet på fjellet mellom Valdres og Hallingdal er Tisleidalen et populært hytteområde.

Her er det vakker og variert natur med flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er fine fjellområder for fot- og sykkelturner, flotte skiløyper, og gode fiskemuligheter i elva Tisleia og flere vakre fjellvann. Området har lett helårs adkomst fra både øst- og vestlandet, også om en ønsker å benytte seg av offentlig

transport.

I dette flotte området ligger Merkeslia Hyttefelt. Feltet ligger åpent og sentralt til, men likevel skjernet og fredelig. Merkeslia Hyttefelt ligger omlag 1,5 km fra Joker Fjellb Landhandleri, på oversiden av Pardisvegen, langs veien inn mot Merket og Pardisfjorden.

I Merkeslia hyttefelt kan en spenne på seg skiene og gå ut vakker natur og flotte, oppkjørte skiløyper. Nærmeste skiløype finner en rett

opp for hyttefeltet. Denne er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Løypene går i fint og variert terreng som passer for både store og små. Ta gjerne turen rundt Haugsetfjellet (1.152 moh), eller opp på Nystølvarden (1.296 moh) som er områdets høyeste fjell.

Fra hyttefeltet kan en også følge skiløypa frem til en spennende akebakke med nytt kjelketrekk. Bakken ligger nær, og driftes av "Merket" som er et av Røde Kors sine ferie- og kurscenter. Senteret





har et rikt aktivitetstilbud med bla. hinderløyper og båtutlegg. Akebakke og heis vil være åpen for alle i området på annonserte dager.

Skulle noen ønske en tur i slalombakken er det ca. 15 km til Storefjell og ca. 20 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal. Til Hemsedal er det ca. 45 minutters kjøring.

Litt nedenfor Merkeslia hyttefelt renner elva Tisleia. Tisleia er kjent som ei god fiskeelv, hvor en kan være heldig å få en flott ørret til middag! Elva renner ut i Pardisfjorden og Ølvsjøen, og har flere, fine partier for fluefiske, bading og kano.

Innenfor Pardisfjorden, inne i Kinn,

ligger innsjøen Kvitingen. Nær denne finner en Jygerlaugin, som er noen store jettegryter med mørke fjellsider. Ikke langt fra disse ligger fjellet Makalaus (1.099 moh) som er et av flere familievennlige turmål med nydelig utsikt utover området.

I Tisleidalen er det laget et flott anlegg for terreng- og stisykling. Anlegget ligger ca. 1 km fra hyttefeltet, 11a opp for Merket. Her er det fire løyper i ulike lengder og vanskelighetsgrader, og sykkelturner her vil garantert gi mange utfordringer og mye moro for både barn og voksne.

En kan også sykle innover de mange støvelsene i området og besøke støtler som fortsatt er i drift.

Nord-Europas største aktive støtslag ligger i området Tisleidalen - Vaset, og en tur langs Panoramavegen kan gi mange vakre naturopplevelser, spennende møter med dyr, og mulighet til å oppleve aktiv støtldrift. På Langestølen er det sesongåpen butikk og kafé, som er et koselig sted å svinge innom.

I Tisleidalen, med kort avstand til Merkeslia Hyttefelt, finner en bla. dagligvarebutikk, kirke, campingplasser og hotell.

Joker Fjellbu har et godt utvalg av dagligvarer og kvalitetsprodukter fra flere lokale produsenter. Butikken kan også tilby apotekvarer, tipping, verktoy, litt bekledding, leker og spill

til barne, utstyr til hund og katt mm. Dusjrom og vaskemaskin står til disposisjon, og har en behov for å fylle vannkanner kan dette også gjøres her.

Ved butikken er det busstopp med flere daglige avganger mellom Fagernes og Gol. Bussene korresponderer med offentlig transport, busser og tog, til både øst- og vestlandet.

Vasstdansen Camping og Bjørkestølen Camping er to veletablerte og familievennlige campingplasser. En kan gjerne sykle mellom campingplassene på "Kjærlighetsstien", som er en trivelig skogssti langs elva.

Adressen til området er: Pardisvegen, 2923 Tisleidalen.

#### Adkomst

Fra Oslo kan en følge E18 til Sandvika, og deretter E16 i retning Fagernes. Når en kommer til Leira følger en Fv. 51 videre mot Gol. Etter ca. 15 km passerer en Joker Fjellbu Landhandleri og fortsetter videre ca 200 meter.

Ta av til venstre mot "Merket" og "Bjørkestølen Camping" og fortsatt ca. 1,5 km mot Merket. Ta opp til høyre ved skilt "Merkeslia Hyttefelt", og følg vegen videre oppover i feltet.

Tomtene er merket med nummerskilt. God tur!

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Bebyggelse

Ubebygde hytterommer.

Det er fremført teknisk anlegg for vann og avløp, samt tilførsel for elektrisitet til tomtgrensen.

Tomten skal leveres oppmålt, med infrastruktur (vei, vann, avløp og strøm) til tomtgrense. Avtale om klargjøring av tomt kan gjøres direkte med Skogen Entreprenør AS.

### Tomtetype

Eiertomter.



Trivelige naturtomter åpent og solrikt beliggende i svakt hellende terreng med gress, lynn og noen trær.	Vi viser til egen vedlagt oversikt for ledige tomter, størrelser og priser.	Avløp skal føres til felles godkjent avløpsanlegg.	og kr. 60.000,-	tomtegrense er betalt av utbygger. Anleggsbidrag for graving, rør og kabel videre til hyttevegg betales av hyttebygger i forbindelse med påkobling. Dette er en kostnad på ca. kr. 12 000,- (pr 2021)	Teledata AS, Net2You. Tlf 61 35 87 10.
Merkeslia Hyttefelt har et samlet areal på ca. 96.454 m <sup>2</sup> , fordelt på 35 hyttetomter, veier og friareal.	<b>Vei</b> Helårsvei. I enden av den øverste veien i feltet, (nær tomt nr. 39 og 35), vil det bli etablert snuplass.	Årlige kostnader til drift av felles vann- og avløpsanlegg deles mellom de til enhver tid tilkoblede eiendommer. Likevel skal ingen eiendom måtte betale mer enn 1/10 av totale driftskostnader. Det vil si at frem til 10 eiendommer er tilkoblet, vil utbygger (Bergateigen AS) dekke resterende beløp. Årlige driftskostnader for hele anlegget antas å være mellom. kr. 40.000,-	Utbygger (Bergateigen AS) vil administrere driften av vann- og avløpsanlegget så lenge de velger å eie anlegget. Vann- og avløpsanlegget overtas kostnadsfritt av de til enhver tid tilkoblede eiendommer, når utbygger måtte ønske det, men tidligst etter at minimum 10 eiendommer er tilkoblet.	<b>Bebyggelse/utnyttelsesgrad</b> Ihht. utdrag fra reguleringsbestemmelser for Tisleia Fjellgård, vedtatt 07.04.2022 gjelder følgende i byggeområder for private hytter:  3.1 Bebyggelsen skal ha salfak med takvinkel 20 – 30 grader.  3.2 Som taktekkingsmateriale tillates shingel, torv, tre eller skifer.	
<b>Tomteareal</b> Tomtene har areal fra ca. 1.000 m <sup>2</sup> til ca. 1.600 m <sup>2</sup> .	<b>Vann/avløp</b> All ny bebyggelse må tilkobles etablert, godkjent vannforsyningsanlegg for området.		<b>Strøm</b> Anleggsbidrag for strøm fram til	<b>Data</b> Det er forberedt for trekking av fiber i e-verkets kabler. I ertid er det innifertid kommet mulighet for trådløst nett som er en rimeligere løsning. Dette kan bestilles av den enkelte hytteeier hos Valdres	









3.3 Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på byggene, bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påseses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.

3.4 Regulerte tomter kan ikke deles. På hver tomt kan det etableres en bruksenhet bestående av et hovedbygg med to uthus/anneks/garasje. De inntil tre bygningene skal plasseres i tunformasjon så nær hverandre at de ikke senere kan deles fra som egne enheter.

3.5 Det er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 15 %, men T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Av dette skal min. 25 m<sup>2</sup> avsettes til parkeringsformål.

Anneks/uthus/garasje skal ikke være over 40 m<sup>2</sup>.

3.6 Maksimal høyde på grunnmur er 0,5 m. På bratte tomter tillates underetasje. Maksimal mønehøyde er 5,7 meter målt fra ferdig fundament eller 6,1 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

3.7 Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter. Det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.

3.8 Overvann skal håndteres på hver enkelt tomt.

3.9 Det er ikke tillatt med gjerde eller stengsel utover 100 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr.

3.10 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høgde.

3.11 Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Vegbelysning tillates ikke.

3.12 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser % BYA, T-BRA, nødvendige profiler, vegger og parkering, vegetasjon, inngjerding og tomtegrense.

Vi viser til vedlagte reguleringsbestemmelser for utfyllende informasjon.







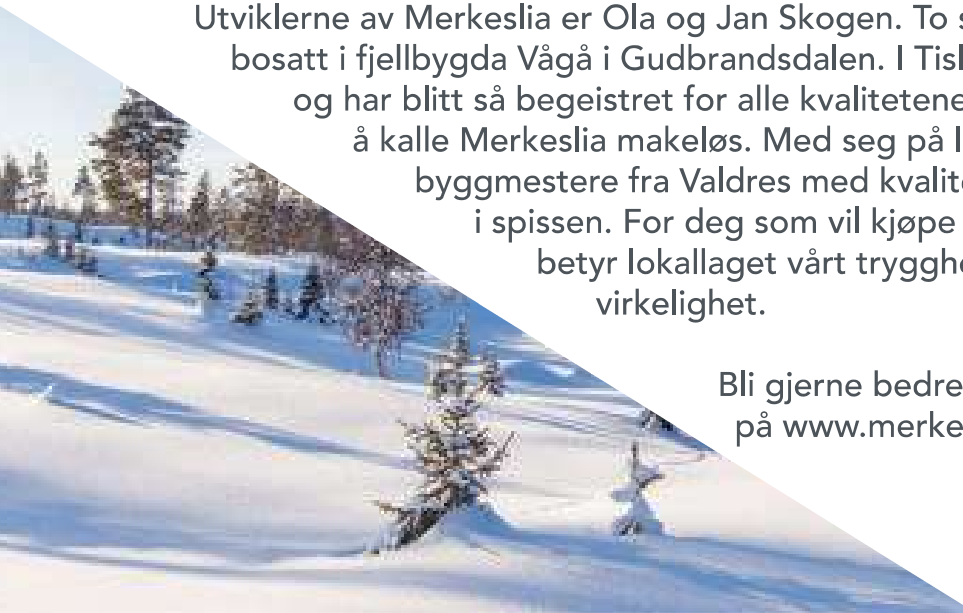
*makeløse*

MERKESLIA

## VI BYGGER HYTTEDRØMMEN DIN

Utviklerne av Merkeslia er Ola og Jan Skogen. To solide og erfarne entreprenører bosatt i fjellbygda Vågå i Gudbrandsdalen. I Tisleidalen har duoen lang fartstid, og har blitt så begeistret for alle kvalitetene i området at de ikke nøler med å kalle Merkeslia makeløs. Med seg på laget har Ola og Jan fått lokale byggmestere fra Valdres med kvalitetskaren Kjell Ove Halvorsen i spissen. For deg som vil kjøpe eller bygge hytte i Merkeslia betyr lokallaget vårt trygghet for at drømmen din blir virkelighet.

Bli gjerne bedre kjent med oss  
på [www.merkeslia.no](http://www.merkeslia.no)





Tisleidalen  
- nydelig turterreng året  
rundt!





Tisleidalen - med lett adkomst  
fra både øst- og vestlandet!

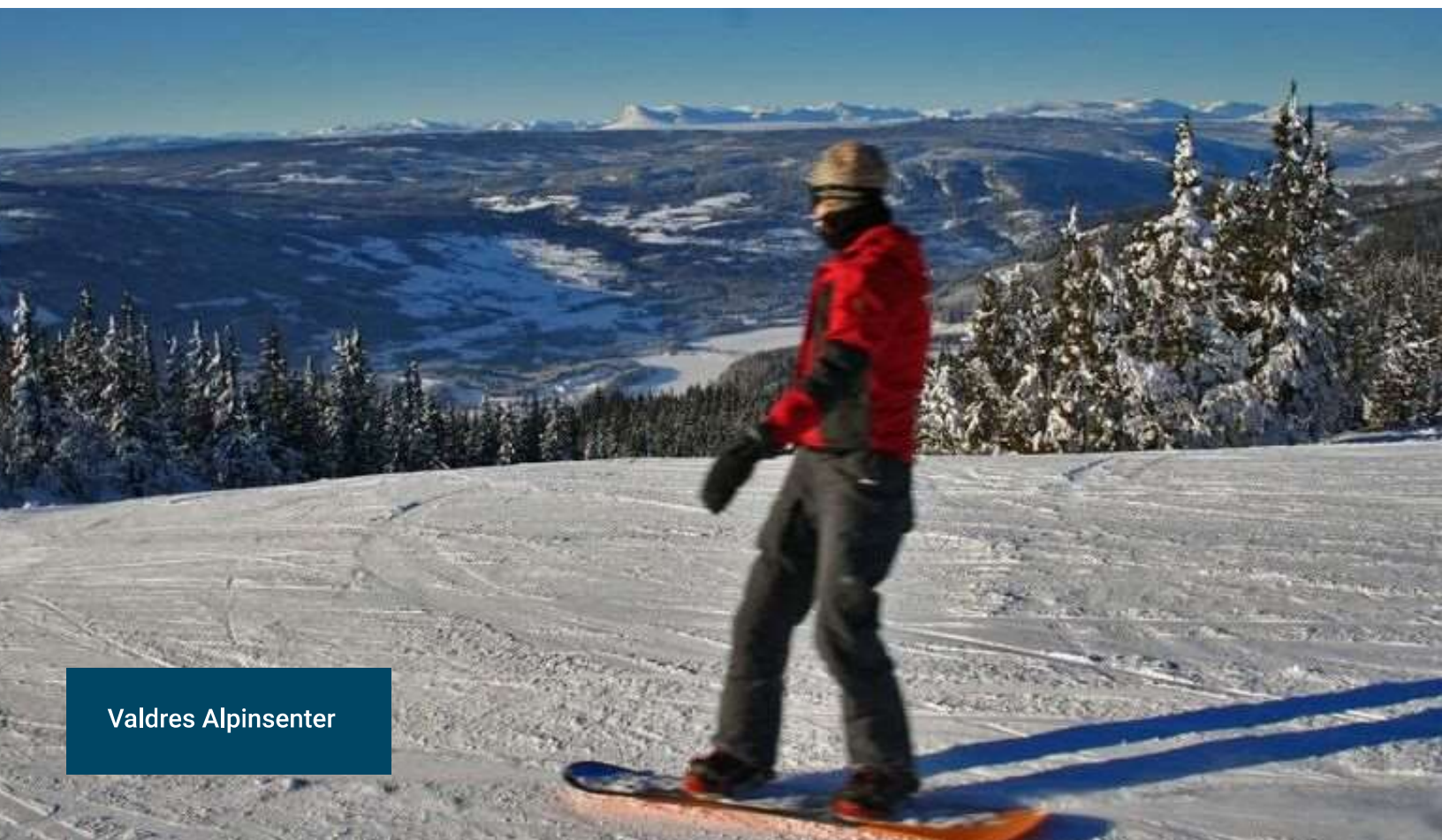












Valdres Alpingsenter







Fra Merkeslia er det kort vei til Joker Fjellbu med et rikt vareutvalg!





# Godt å vite...

## Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt.

## Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale kostnader vil tilkomme ved bebyggelse av tomtene.

Avgifter pr. 2019:

- Hytterenovasjon pr. år: kr. 1.196,-.
- Eiendomsskatt vil bli beregnet.

## Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter, som påløper når tomte bebygges, vil det være avgifter til:

- Andel drift av vann- og renseanlegg: ca. kr. 4.000,- pr. år (pr. 2021). Årlige kostnader til drift av felles vann- og avløpsanlegg deles mellom de til enhver tid tilkoblede eiendommer.
- Andel brøyteavgift: ca. kr. 2.500,- pr. år.

Med hver tomt følger 1 andel i Tisleidalen Løypelag, verdi kr. 4.000,-, bekostet av Bergateigen AS. - Andelshaver forplikter seg til å betale inn et årlig, valgfritt beløp til løypelaget.

I tillegg kommer kostnader til strøm og forsikring.

## Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

## Diverse

Jfr. vedtekter for Merkeslia Hyttevell, er alle som er påkoblet vann og avløp forpliktet til medlemskap i vellet med de rettigheter og forpliktelser som følger et medlemskap. For å ha en bærekraftig økonomi i sameiet, forplikter andelshaver å innbetale et engangsbetrag for sin andel av andelskapital tilsvarende NOK 3.000.

Hver hytteeier representerer en andel. Andelskapitalen skal være en sikkerhet for uforutsette kostnader som oppstår. I tillegg faktureres det en årskontingent som fastsettes hvert år.

Noen av bildene kan være illustrasjonsfoto/fra nabolaget.

Vedlagte løypekart er ikke oppdatert med de siste endringen. Se [www.skiløyper.no](http://www.skiløyper.no) for fortløpende løypestatus.

## Vedr. budgivning

Det enkleste er å legge inn bud elektronisk via "Gi Bud"-knappen i Finn-annonsen, hvor man samtidig legitimerer seg med Bank-Id (det er krav til oversendelse av legitimasjon for alle budgivere.) Det er også mulig å benytte budskjema som oversendes megler. Husk å før opp informasjon vedr. finansiering, og helst navn og tlf. nr på din bankkontakt.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at

eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde.

Se forøvrig Forbrukerinformasjon om budgivning lenger bak i salgsoppgangen.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Tomtene er utskilt fra gnr. 114 bnr. 166 i Nord-Aurdal kommune. Eget kart med gnr/bnr. følger vedlagt.

### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dagboknummer: 900045, Tinglyst 02.11.1844, Utskifting Overført fra: 0542-114/1 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknummer: 900067, Tinglyst 08.09.1855, Bestemmelse om beiterett Overført fra: 0542-114/1 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknummer: 2028, Tinglyst 06.12.1937, Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket



Bestemmelser om telefonledninger/  
stolper/kabler/grøfter m.v.  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere.  
Kommentar fra megler: Omhandler  
rett til å ha stående telefonstolper  
m/ linjer, og hugging ifbm. disse. \*

Dagboknummer: 1297, Tinglyst  
05.08.1950, Bestemmelse iflg.  
skjøte  
Rettighetshaver: Knr:0542 Gnr:114  
Bnr:29  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere  
Kommentar fra megler:  
Dokumentet, som vil følge  
eiendommen, er vedlagt i  
prospektet, og omhandler gnr:114  
bnr: 29 sin rett til vann, gangvei og  
båtplass. Gnr:114 bnr:29 ligger  
mellom Pardisvegen og Tisleia.

Dagboknummer: 1568, Tinglyst  
05.09.1951, Skjønn  
Regulering av Åbjøra  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere  
Kommentar fra megler: Dokumentet  
omhandler regulering av  
Begnavassdraget og erstatninger  
ifbm. denne. \*

Dagboknummer: 68735, Tinglyst  
29.01.2009, \*\* Diverse påtegning  
Engangsinnløsning av årlig  
erstatning vedr. vassdragsskjønn  
Kommentar fra megler: Dokumentet  
omhandler regulering av  
Begnavassdraget og omgjøring av  
årlige erstatninger til  
engangserstatning som innløses. \*

Dagboknummer: 1442 Tinglyst  
23.08.1952 Bestemmelse iflg.  
skjøte  
rettighetshaver: Knr:0542 Gnr:114  
Bnr:25  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med

flere  
Kommentar fra megler: Gjelder rett  
til båtfeste og bading i elva, og  
adgang til strandveg fra tomten til  
elva. Tomten; gnr:114 bnr:25 ligger  
mellom Pardisvegen og Tisleia. \*

Dagboknummer: 2118, Tinglyst  
12.12.1953, Utskifting  
Grensegangssak  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere  
Kommentar fra megler:  
Jordskifterettsbok hvor det  
fastsettes grenser mellom mange  
av eiendommene i området,  
deriblant også gnr. 114, bnr. 1. \*

Dagboknummer: 623, Tinglyst  
09.04.1960, Skjønn  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere  
Kommentar fra megler: Dokumentet  
omhandler regulering av  
Begnavassdraget og erstatninger  
ifbm. denne. \*

Dagboknummer: 68735, Tinglyst  
29.01.2009, \*\* Diverse påtegning.  
Engangsinnløsning av årlig  
erstatning vedr. vassdragsskjønn. \*

Dagboknummer: 1066, Tinglyst  
20.04.1963, Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere  
Kommentar fra megler: Eier av gnr.  
114, bnr. 1 aksepterer vegvesenets  
betingelser for å få lov til å ha  
avkjøring fra riksvegen. \*

Dagboknummer: 653, Tinglyst  
27.02.1964, Skjønn  
Regulering av Åbjøra  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere  
Kommentar fra megler: Dokumentet  
omhandler regulering av

Begnavassdraget og erstatninger  
ifbm. denne. \*

Dagboknummer: 1051, Tinglyst  
08.04.1964, Bestemmelse om  
vannrett  
Rettighetshaver: Knr:0542 Gnr:114  
Bnr:63  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere  
Kommentar fra megler:  
Dokumentet, som vil følge  
eiendommen, er vedlagt prospektet,  
og omhandler gnr:114 bnr:63 sin  
rett til vann, vannledning mm.  
Gnr:114 bnr:63 ligger i  
hytteområdet.

Dagboknummer: 925, Tinglyst  
03.03.1972, Bestemmelse om  
vannrett  
Rettighetshaver: Knr:0542 Gnr:114  
Bnr:74  
Bestemmelse om veg  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere  
Kommentar fra megler: Dokumentet  
gjelder rett til adkomst og vann for  
gnr. 114, bnr. 74.\*

Dagboknummer: 4515, Tinglyst  
17.10.1972, Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:0542 Gnr:114  
Bnr:76  
Overført fra: 0542-114/1  
Gjelder denne registerenheten med  
flere  
Kommentar fra megler: Dokumentet  
omhandler vegrett til gnr.114,  
bnr.76. Gnr.114, bnr.76 er  
eksisterende hytte inne i  
planområdet. Dokumentet følger  
som vedlegg, og vil være tinglyst på  
eiendommens grunnbok.

Dagboknummer: 2794, Tinglyst  
05.06.1996, Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:0542 Gnr:114  
Bnr:13 samt til senere utskilte bruk  
fra bnr. 13.  
Overført fra: 0542-114/1

Gjelder denne registerenheten med flere  
Kommentar fra megler: Gjelder veirett for gnr. 114, bnr. 13. \*

Rettigheter på 0542-114/1:  
Dagboknummer: 1386647, Tinglyst 11.12.2017, Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:0542 Gnr:114 Bnr:166  
Kommentar fra megler: Dette er kjøpekontrakten for reguleringsområdet; gnr. 114, bnr. 166.\*

\* Kopi av dagbok kan fås ved henvendelse til megler. Dokumentet er ikke juridisk gjennomgått, men antas å ikke ha praktisk betydning for eiendommen, utover at det vil være tinglyst på eiendommens grunnbok.

Dersom det er ubetalte kommunale avgifter har kommunen legalpant i eiendommen.

**Reguleringsmessige forhold**  
Eiendommen ligger innunder reguleringsbestemmelser for Tisleia Fjellgard, vedtatt 07.04.2022

Reguleringsbestemmelsene følger vedlagt.

## **PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER**

Fra kr. 750.000,- (prisantydning)

Omkostninger  
172,- (Panteattest kjøper)  
525,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
525,- (Tingl.gebyr skjøte)  
18 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 750.000,-))  
12 000,- (Boligkjøperforsikring Help (valgfritt))  
31 472,- (Omkostninger totalt)

781 472,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Vi viser til egen, vedlagt oversikt for ledige tomter, størrelser og priser.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### **Kjøpekontrakt**

Partene skal signerekjøpekontrakt etter aksept av bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Boligselgerforsikring**

Som næringsdrivende har ikke selger anledning til å tegne boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på [www.help.no](http://www.help.no) og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av

budjournal.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker

### **Lov om hvitvasking**

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### **Vilkår for salg**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er



tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer

først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 07.06.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### **Tinglysing av hjemmel**

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Informasjon om meglerforetaket**

Valdres Eiendomskontor AS  
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes  
Organisasjonsnummer: 979870167

Eiendomsmegler MNEF /  
Fagansvarlig  
Oddny Fystro  
Tlf: 90 99 94 81  
E-post: of@aktiv.no



makeløse  
makeløse

# MERKESLIA



## MAKELØS MULIGHET

Drømmer du om din egen hytte - midt i fjelleventyret?

I solrike og idylliske Merkeslia mellom Valdres, Hallingdal og Hemsedal ligger byggeklare høystandardtomter med ørretelva Tisleia som nærmeste nabo – kun 2,5 timer fra Oslo og tett på både Valdres og

Hallingdal. Sol, snø, skiløyper, sykkelstier, padleperler, fiskeidyller og populære turområder nok for et helt friluftsliv

gjør makeløse Merkeslia lett å like og veldig vanskelig å forlate.





## Prisliste og oversikt over ledige tomter Merkeslia Hyttefelt (pr. 27.04.2022)

Tomt nr.:	Adresse	Gnr. /bnr.	Areal:	Pris:
1	Tutelie 13	114/167	1 075	Solgt
2	Tutelie 11	114/168	1 149	Hytte under oppføring *
3	Tutelie 9	114/169	1 382	Solgt hytte
4	Tutelie 10	114/170	1 057	Hytte under oppføring *
5	Tutelie 12	114/171	970	Hytte under oppføring *
6	Tutelie 21	114/172	987	Kr 750 000
7	Tutelie 19	114/173	1 199	Kr 750 000
8	Tutelie 17	114/174	1 265	Solgt hytte
9	Tutelie 15	114/175	1 099	Solgt hytte
10	Tutelie 22	114/176	ca. 1 200	Solgt tomt
11	Tutelie 20	114/206	1 286	Kr 750 000
12	Tutelie 29	114/178	1 286	Solgt tomt
13	Tutelie 27	114/179	1 160	Solgt hytte
14	Tutelie 25	114/180	1 190	Solgt hytte
15	Tutelie 24	114/181	1 462	Solgt tomt
16	Tutelie 26	114/182	1 237	Kr 750 000
17	Tutelie 37	114/183	1 227	Hytte under oppføring *
18	Tutelie 35	114/184	1 154	Kr 900 000

Tomt nr.:	Adresse	Gnr. /bnr.	Areal:	Pris:
19	Tutelie 33	114/185	1 046	Kr 900 000
20	Tutelie 39	114/186	1 200	Kr 950 000
21	Tutelie 41	114/187	1 134	Solgt tomt
22	Tutelie 43	114/188	1 086	Solgt tomt
23	Tutelie 49	114/189	1 305	Solgt tomt
24	Tutelie 47	114/190	1 233	Solgt tomt
25	Tutelie 45	114/191	1 058	Solgt tomt
26	Tutelie 38	114/192	1 000	Hytte under oppføring *
27	Tutelie 40	114/193	ca. 1 100	Solgt hytte
28	Tutelie 42	114/194	1 288	Kr 950 000
29	Tutelie 44	114/195	1 375	Solgt tomt
30	Tutelie 56	114/196	1 186	Solgt tomt
31	Tutelie 54	114/197	ca. 1 600	Solgt tomt
32	Tutelie 52	114/198	1 119	Kr 900 000
33	Tutelie 50	114/199	1 089	Solgt tomt
34	Tutelie 48	114/200	1 227	Kr 950 000
35	Tutelie 46	114/201	1 453	Solgt tomt

\*) Ta kontakt for mer informasjon vedr. hytter under oppføring som kommer for salg!



### Fire årstider

– utallige muligheter!  
God, gammellags snø, vinter, intense  
uker på våren, fredlige fjellvævere og et  
fyrverkeri av farger hver eneste  
hest. Merkeslia er mabeles  
året rundt.

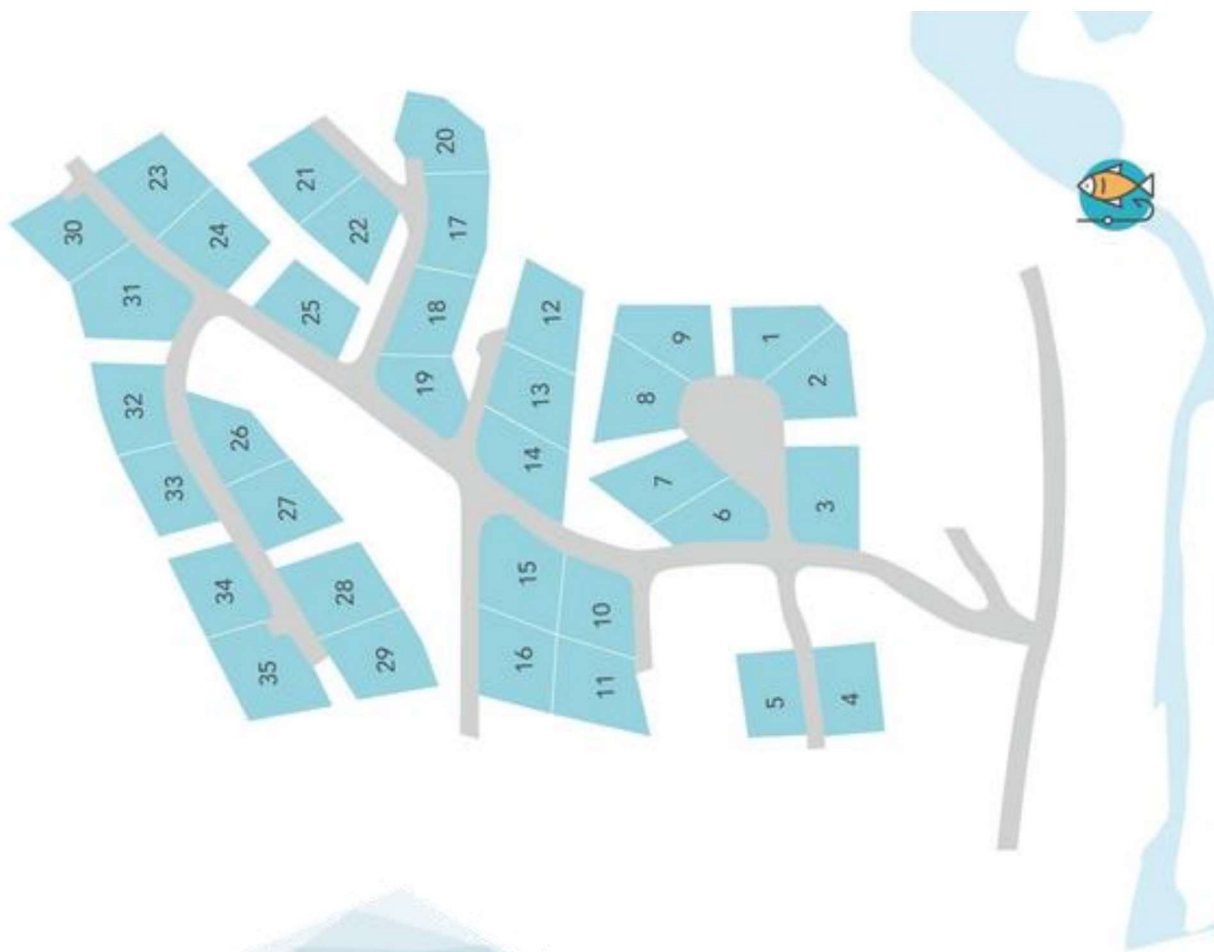


**aktiv.**

### Oddny Fystro - Aktiv Valdres

Eiendomsmeidler Oddny Fystro på Valdres Eiendomskontor  
kjenner Golsfjellet og Valdres bedre enn de fleste, og har  
mange fornøyde kunder i dal og fjell. Om du vil kjøpe  
hyttetomt for å bygge selv, eller flytte inn i nøkkelferdig  
hytte i Merkeslia, ta kontakt med Oddny for hjelp og gode  
råd på veien!

Tlf: 909 99 481 E-post: of@aktiv.no





## REGULERINGSBESTEMMELSER

### TISLEIA FJELLGÅRD

PlanID: 2020003

### NORD-AURDAL KOMMUNE

*Vedtatt av kommunestyret i sak 027/22, den 07.04.2022*

#### REGULERINGSFORMÅL

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

#### PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse
- Energianlegg trafo
- Skiløype

#### PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, offentlig
- Veg, privat/felles

#### PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsområde

#### PBL § 12-6, jf. § 11-8 Områder med hensynssone i reguleringsplan

- Faresone høyspenningsanlegg
- Sikringssone frisikt
- Flomfaresone

#### 1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1 Før det gis byggetillatelse på tomtene med nummer opp til 23, skal VA-planen være godkjent av kommunen. Alle boliger og fritidsboliger skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.
- 1.2 Det vil ikke bli gitt tillatelse til fradeling og salg av de nye tomtene, og ikke gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning, atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret til den enkelte tomt, samt at denne infrastrukturen har fått tilfredsstillende standard og er sikret i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

- 1.3 Før det kan søkes om tiltak på nye tomter innenfor planen, skal frisiktsone i kryssene mellom vegen SV10 og vegene SV1 og SV13 være etablert i henhold til plankartet.

## **2. GENERELLE BESTEMMELSER**

### **2.1 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka 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, jf. 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.

- 2.2 I byggeområde for kombinert formål bolig-/fritidsbebyggelse tillates det fast bosetting, men det stilles krav om godkjent VA-anlegg og vinterbrøytet veg, og også krav om boligstandard. Kravet om at bygget må tilfredsstillere kravene til bolig er knyttet til gjeldende teknisk forskrift (TEK17).

## **3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **Fritidsbebyggelse / Kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse**



### Reguleringsbestemmelser for Tisleia Fjellgård

- 3.1 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
- 3.2 Som taktekkingsmateriale tillates shingel, torv, tre eller skifer.
- 3.3 Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på byggene, bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.
- 3.4 Regulerte tomter kan ikke deles. På hver tomt kan det etableres en bruksenhet bestående av et hovedbygg med to uthus/anneks/garasje. De inntil tre bygningene skal plasseres i tunformasjon så nær hverandre at de ikke senere kan deles fra som egne enheter.
- 3.5 Det er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 15 %, men T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Av dette skal min. 25 m<sup>2</sup> avsettes til parkeringsformål. Anneks/uthus/garasje skal ikke være over 40 m<sup>2</sup>.
- 3.6 Maksimal høyde på grunnmur er 0,5 m. På bratte tomter tillates underetasje. Maksimal mønehøyde er 5,7 meter målt fra ferdig fundament eller 6,1 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 3.7 Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter. Det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
- 3.8 Overvann skal håndteres på hver enkelt tomt.
- 3.9 Det er ikke tillatt med gjerde eller stengsel utover 100 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr.
- 3.10 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.
- 3.11 Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Vegbelysning tillates ikke.
- 3.12 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser % BYA, T-BRA, nødvendige profiler, veger og parkering, vegetasjon, inngjerding og tomtegrense.

#### **Energianlegg trafo, BE**

- 3.13 Området er satt av til energianlegg, trafo.
- 3.14 Høyspent og lavspent strømtilførsel skal legges som kabler i bakken.

#### **Skiløype, BST**

- 3.15 Planlagt skiløype kan ryddes og planeres slik at den kan knyttes til eksisterende skiløypenett sør og øst for planområdet.

## **4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **Veg**

- 4.1 Vegen SV\_1 er privat hovedveg i østre felt med regulert vegbredde 10 meter.

- 4.2 Vegene, SV\_2-12 er private veger som skal ha regulert vegbredde 8 meter.
- 4.3 Korte atkomstveger til noen få tomter, SV\_11-1 – SV\_11-4 har regulert vegbredde 6 meter.
- 4.4 Vegene o\_SV\_13 er eksisterende kommunal veg, Paradisvegen. Den har regulert vegbredde minimum 10 meter.

## 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

### Friluftsområde

- 5.1 Det kan legges ned infrastruktur som kabler og rør og andre tekniske installasjoner innenfor formålet. Tursti og friluftsområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand dersom det legges ned infrastruktur. Området skal holdes ryddig og skal ikke benyttes som lagerplass eller massedeponi. Innenfor området kan det anlegges aktivitetsområder, lekeområde, akebakker og skiløyper.

## 6. OMRÅDER MED HENSYNSSONE I REGULERINGSPLANEN

### Faresone høgspenning

- 6.1 Området som på plankartet er vist som fareområde for høgspenning, H370, er areal rundt planlagt energianlegg, trafokiosk.
- 6.2 Frisiktsone H140 er vist på plankartet med 5x50 m. Innenfor frisiktsone skal vegetasjon holdes nede for å opprettholde fri sikt.

### Flomfaresone

- 6.3 Aktsomhetssone for flom er vist på plankartet. Flomsone berører tomtene BKB2 og BKB
4. Det kan ikke bygges på de to tomtene før det gjøres flomberegning.

### Sikringssone frisikt

- 6.4 Sikringssone frisikt er vist på plankartet. Vegetasjon og annet som hindrer sikten 0,5 m over bakken må fjernes.



# Merkeslia hyttevel

## Vedtekter

Vedtatt i årsmøte 12.04.2022

### § 1. Formål

Vellet har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser og rettigheter som hytteeiere.

Organisasjonsform vil være «tingsrettslig sameie». Lov om sameie LOV-1965-06-18-6 er gjeldende.

### § 2. Oppgaver

Vellet, ved styret, skal forvalte vellets økonomiske midler på forsvarlig måte samt etter beste evne sørge for at vann, avløp, vei og brøyting fungerer til enhver tid. Medlemmene og styret kan ta opp og behandle saker som er egnet til å fremme disse formål. Vellet forvalter de rettigheter og plikter som følger av gjeldende retningslinjer og lov for disse områdene. Vellet, ved styret, har ikke andre oppgaver enn det som har med vann, avløp, vei og brøyting å gjøre.

Området for vellets virksomhet er begrenset til Merkeslia hyttefelt samt inntil 8 hytter i Parrisvegen.

Vellet skal også søke å ivareta sine interesser gjennom kontakt med grunneier, kommunens styrende organer og andre foreninger i saker hvor dette er aktuelt.

### § 3. Medlemskap og kontingent

Alle som er påkoblet vann og avløp er forpliktet til medlemskap i vellet og de rettigheter og forpliktelser som følger et medlemskap. For å ha en bærekraftig økonomi i sameiet forplikter hvert medlem å innbetale et engangsbeløp tilsvarende NOK 3.000. Engangsbeløpet, sammen med gradvis oppbygging av fond, skal være en sikkerhet for uforutsette kostnader som måtte oppstå. (Jfr. at kjøpekontrakten gir hver hytteeier ansvar for sin andel av felles veier i området samt andel av felles ledningsnett og drift i forbindelse med vann- og avløpsanlegg for området.)

Årskontingenten fastsettes av årsmøtet, og betalingen deles i to betalinger pr år. Eventuell justering av kontingent tas i betaling nr 2. Medlemsåret er kalenderåret.

Dersom det eventuelt oppstår behov for økt kontingent som følge av ekstraordinære utgifter, har styret fullmakt til på kort varsel å fastsette dette. Vellets kontingentmidler settes inn i bank og disponeres av styret i samsvar med vellets oppgaver.

Merkeslia hyttefelt er regulert til inntil 35 hytter, og hytteeiere her vil være medlemmer i vellet. For Vann og Avløp er det planlagt at inntil 8 hytter i Parrisvegen også kan tilknyttes det samme Vann- og Avløpsanlegget. De inntil 8 hytteeierne i Parrisvegen vil være



fullverdige medlemmer, men de har stemmerett kun for saker som gjelder Vann og Avløp. Dvs at inntil 43 hytteeiere kan komme med forslag og stemme over saker som har med Vann og Avløp å gjøre.

Den enkelte hytteeier betaler inn kontingent for å dekke kostnader for vann, avløp, strøm, brøyting og evt veireparasjoner. Grensesnitt og risiko går ved den enkeltes hyttetomt slik at kostnader som måtte oppstå innenfor egen tomt dekkes av den enkelte hytteeier. De inntil 8 hytteeierne i Paradisvegen vil eventuelt ha egne avtaler for brøyting og veg, og de har ingen rettigheter eller forpliktelser for brøyting og veg gjennom Merkeslia hyttevel.

Vellet vil søke å bygge opp et fond stort nok til å dekke eventuelle reparasjoner og hastesaker som måtte oppstå.

Vellet har ikke på noen måte ansvar overfor nye hytter/hytteiere mhp vann og avløp. Om kapasitet til vann-og avløpsanlegget skulle vise seg for liten etterhvert som nye hytter kobles til er det utbyggers ansvar å oppgradere kapasiteten. Vellet vil i slikt tilfelle kreve at utbygger ikke kobler til nye hytter til vann-og avløpsanlegget inntil kapasitet igjen er i orden.

Årlig kontingent (beløp) foreslås av sittende styre og besluttet i årsmøte.

Det vil være en brøk for vann, avløp og strøm hvor både Merkeslia hyttefelt og Paradisvegen betaler kontingent samt bidrar til fond. Så vil det være en annen brøk- kun for Merkeslia hyttefelt- for brøyting og vei. Brøkene utvides fortløpende til å ta med de hytter som til enhver tid er tatt i bruk. Det er dato for da hytte i praksis tas i bruk som gjelder.

#### § 4. Styre

Vellet ledes av et styre på 5 medlemmer, som omfatter leder, nestleder, kasserer og 2 styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet for en periode på 2 år av gangen, men slik at minst 1 medlem er på valg hvert år. 1 av styremedlemmene bør velges av de som ikke er hytteeier i feltet men bare er tilknyttet vann og avløp. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede.

Styret fører referat fra sine møter, som sendes medlemmene til orientering.

#### § 5. Årsmøte

Årsmøtet er velforeningens øverste organ.

Det vil være fysisk årsmøte i Tisleidalen. Årsmøtet vil vanligvis være i forbindelse med påsken, nærmere bestemt tirsdag før skjærtorsdag fra kl 18:00. Det åpnes for deltagelse elektronisk også når/hvis det er tilrettelagt for det. Elektronisk frammøte er likestillt med fysisk frammøte.

Årsmøtet bestemmer selv i starten av møtet om det anser seg beslutningsdyktig. Dette er en vurdering av de som er med på møtet, og det er ikke satt noe minimumskrav til antall deltagere.





Medlemmer, som er ajour med innbetaling av kontingent, har en -1- stemme på årsmøte og i andre sammenhenger som det må stemmes. Stemmerett kan også utøves ved skriftlig fullmakt, enten ved generell fullmakt eller avgrenset fullmakt i spesielle saker. Ett medlem kan ikke representere mer enn 3 andre medlemmer ved fullmakt.

Sittende styre innkaller til årsmøte via epost minst 6 uker før årsmøte skal avholdes. Medlemmer kan sende inn til styret eventuelle forslag via epost innen 4 uker før årsmøtet.

Styret sender saksdokumenter via epost, inkludert eventuelle forslag fra styret og andre medlemmer, via epost senest 2 uker før årsmøtet.

Årsmøtet kan kun behandle saker som inngår i saksdokumentene.

Blant de fremmøtte skal årsmøtet ved møtestart velge:

- a) møteleder
- b) referent
- c) en person til signering av møtereferat

Årsmøtet behandler

- a. Årsmøtet tar stilling til om man er beslutningsdyktig.
- b. Styrets årsberetning og årsregnskap.
- c. Planer og budsjett for kommende år.
- d. Fastsettelse av kontingent.
- e. Behandling av innkomne saker fra medlemmene eller saker som styret ønsker behandlet.
- f. Valg av styremedlemmer (leder, nestleder og kasserer)
- g. Valg av revisor.
- h. Utnevning av valgkomite på to personer. Valgkomiteen vil foreslå styre for påfølgende år.

Ved avstemninger i årsmøtet har hver hytte 1 stemme. Stemme kan avgis ved skriftlig fullmakt. Gyldig stemme forutsetter at kontingenten er betalt. Alle vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Referat/protokoll fra årsmøtet undertegnes av møteleder og 1 medlem valgt av årsmøtet. Utskrift av referatet/protokollen sendes medlemmene.

Det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte med minimum 3 ukers varsel dersom styret eller minst 5 hytteeiere, som er ajour med betaling av kontingent, krever det. I ekstraordinært årsmøte behandles kun den/de saker som er begrunnet i innkallelsen.

## § 6. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan kun foretas på ordinært årsmøte, og krever stemmer fra minst 2/3 av medlemmene.

**§ 7. Oppøsning**

Oppøsning av vellet kan kun behandles på årsmøte og krever 3/4 flertall. Fordeling av eventuelt overskudd tas opp til behandling på årsmøtet. Avstemningen skal skje skriftlig.

Følgende hytteeiere, som var tilstede på årsmøte 12. April 2022 på Merket, bekrefter at vedtektene som beskrevet her ble vedtatt:

Dato og signatur 1: T. Ellefsen 14.04.22

Dato og signatur 2: Hans Fredrik Hørch 15.04.22



<b>Møtereferat</b>		Dokument nr. Referat fra årsmøte 12.04.2022	Side 1 (2)
Tema Årsmøte 2022			Meeting no.
Dato 2022-04-12	Tid 18-20	Sted Røde kors Merket	
Referent Stein Grane /Tutelle 25			Dato 2022-04-13
Deltagere Jan Skogen (utbygger), Thor Hovde (lokal ressurs), 15 hytteeiere inkludert interimsstyret (Pål Stendebakken, Kjell Skaaret, Øyvind Skårland, Roger Larsen, Stein Grane)			
Kopi til			

## Møtereferat

Det kom 15 stemmeberettigede på årsmøtet, og vi anså oss beslutningsdyktige.

Vedtekter, som foreslått av interimsstyret og sendt til alle hytteiere på forhånd, ble vedtatt. To endringsforslag til vedtektene var mottatt, og sendt til alle hytteiere på forhånd. Disse ble også vedtatt:

Endringsforslag 1, ang at årsmøtet velger møteleder, referent og en til å signere.

Endringsforslag 2, ang at vellet ikke har ansvar overfor nye hytter mhp vann og avløp

Det ble nevnt at dette punktet (Endringsforslag 2) vil måtte revideres i framtiden når vellet overtar eierskap for vann og avløp :

*Vellet har ikke på noen måte ansvar overfor nye hytter/hytteiere mhp vann og avløp. Om kapasitet til vann-og avløpsanlegget skulle vise seg for liten etterhvert som nye hytter kobles til er det utbyggers ansvar å oppgradere kapasiteten. Vellet vil i slikt tilfelle kreve at utbygger ikke kobler til nye hytter til vann-og avløpsanlegget inntil kapasitet igjen er i orden*

Det vil bli fakturert 3000 kr ekstra i 2022 pr hytte, ref vedtektenes paragraf 3: *For å ha en bærekraftig økonomi i sameiet forplikter hvert medlem å innbetale et engangsbeløp tilsvarende NOK 3.000*

Vellet tar over fakturering fra 1.7.2022. Bergateigen AS fakturerer for 1. halvår. Vellet fakturerer for 2.halvår. Inntil videre etterskuddsfakturering.

Det kom forslag om at det nye styret vurderer forsikring av vann-og avløpsanlegget.

K. E. Eide

Årsmøtet vedtok at sittende interimsstyre fortsetter som ordinært styre. Styret vil selv velge leder og andre roller.

Trond Ellefsen, Tutelie 27 og Tor-Kristian Øines, Tutelie 9 ble valgt som varamedlemmer. De vil få invitasjon til styremøter, men har da ikke stemmerett i møtene.

Vi mener vi ikke trenger revisor. Vi tror ikke vi er regnskapspliktige. Styret vil i alle tilfelle holde alle informert om økonomien i vellet inkludert kostnader, inntekter og banksaldo

Valgkomite: Vi besluttet at vi foreløpig ikke trenger valgkomite.

Brøyting: Thor Hovde brøyter hyttefeltet og fakturerer etterskuddsvis. Bergateigen AS(utbygger) vil betale for brøyting for andel nye hytter som er under bygging.

Syret sender ut en liste over hytteiere og adresser.

Mail bør sendes som blindkopi pga datasikkerhet.

Det ble opprettet Facebook-gruppe som heter «Merkeslia hyttevev»

Følgende hytteieier, som var tilstede på årsmøte 12.April 2022 på Merket, bekrefter referatet:

Dato og signatur : 14.04.22 T. Ellefsen



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter


Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



*makeløse*

# MERKESLIA

## MAKELØS MULIGHET

Drammer du om din egen hytte - midt i fjelleventyret?

I solrike og idylliske Merkeslia ligger byggeklare hyttetomter med ørretelva Tisleia som nærmeste nabo – kun 2,5 timer fra Oslo og tett på både Valdres og Hallingdal. Sol, sykkelstier, padleperler, fiskeidyller og populære turområder nok for et heit friluftsliv, toppet med snørike vintre med milevis av skiløyper gjør makeløse Merkeslia lett å like og veldig vanskelig å forlate.













## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?  
Da er det mange fordeler med å bruke  
lokalbanken!

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



FRÅ  
VALDRES.  
FOR VALDRES.



**Hovedkontor Slidre**  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

**Avdeling Vang**  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

**Avdeling Fagernes**  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

**Avdeling Bagn**  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

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 mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:**

Merkeslia Hyttefelt, Pardisvegen, 2923 Tisleidalen  
Gnr. 114, bnr. 166, Nord-Aurdal kommune

**Oppdragsnummer:**

17179002

**Meglerforetak:** Oddny Fystro**Saksbehandler:** Valdres Eiendomskontor AS**Telefon:** 61 36 66 33**E-post:** of@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 07.06.2022**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon







# Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre