



aktiv.

Kalatupa hytteområde, 2256 GRUE FINNSKOG

GRUE FINNSKOG





Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa

Tlf. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Priser:

Fra kr 488.000,- + omk. til kr 2.088.000,- + omk.

Omkostninger:

Fra kr 13.550,- til kr 53.550,-
uten boligkjøperforsikring

Totalpriser:

Fra kr 501.550,- til kr 2.141.550,-
uten boligkjøperforsikring

Tomtestørrelser:

Fra ca. 623 m² til ca. 1 960 m²

Selger: Knut Arne Gjems
Salgsobjekt: Hyttetomter
Tomtetype: Eiendomter
Hovedbøl: Gnr. 111, bnr. 187
Oppdragsnr.: 1212245055
Hjemmeside: Naturogeiendom.no

Realiser din hyttedrøm!

Går du med drømmer om egen hytte i naturskjønne omgivelser på Grue Finnskog?

Vi har gleden av å presentere dette idylliske tomteområdet ved Rotbergsjøen, kalt Kalatupa hytteområde. Det regulerte feltet består av totalt 74 hyttetomter og hvor vi har 20 av disse for salg. Feltet er av høy standard med strøm, helårsvei, vann og avløp. Mulighet for trådløst bredbånd. I sørenden av feltet er det regulert for ei småbåthavn i regi Kalatupa båthavnforening. Tomtene nærmest sjøen ligger 30 m fra vannet (byggegrense på 50 m).

Tillatt bruksareal etter reguleringsplan er satt til å ikke overstige 200 m² pr. tomt. Av dette arealet skal minimum 30 m² avsettes til bod/garasje. Det kan tillates inntil tre bygninger pr. tomt forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning og som hovedregel ikke mer enn 4,0 m avstand mellom bygningene. Det vises til reguleringskart og -bestemmelser for mer informasjon.

Flotte skiløyper som kjøres opp fra Mattila skisenter i Sverige og bort til hyttefeltet. Det er muligheter for å kunne gå på ski om sommeren i skitunnelen i Torsby som ligger 50 minutter fra feltet. Er dere jakt og fiskeinteresserte så har Finnskogen området gode skogsfuglterreng og fine fiskevann. I Rotbergsjøen er det både abbor og gjedde. Det er mange skogsbilveier egnet for sykkel og turstier i området. Hytteområdet ligger ca. 2 timers kjøring fra Oslo, 30 minutters kjøring fra Kirkenær og 40 minutters kjøring fra Flisa. I tillegg er det kort vei til Sverige.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	23
Prisliste	24
Merket tomtkart	25
Reguleringsplankart	26
Reguleringsbestemmelser	28
Info boligkjøperforsikring	32
Tegningsskjema/kjøpsbekreftelse	33

Kalatupa hytteområde

Beliggenhet og historie

Langs de hvite sandstrendene ved den idylliske Rotbergssjøen ligger Kalatupa hytteområde.

Kalatupa, som betyr fiskehytta på finsk, har en helt spesiell historie. Historien om Kalatupa begynner allerede for 3000 år siden. Da vandret de første menneskene til Rotbergssjøen. Dette viser funn av kulturminner i området.

På 1600-tallet begynte den store finneinnvandringen til Finnskogene. Finnene ble drevet fra fattigdom og hungersnød i Savolax-området. Da de kom til Finnskogen fant de naturkvalitetene de var ute etter. Her var det store skoger, sjøer, vilt og fisk. Det minnet dem om hjemlandet. Finnene ryddet sine bruk og slo seg ned flere steder rundt Rotbergssjøen. Her drev de sitt svedjebruk. Vakre Finnskogleden ligger også like ved hyttefeltet.

I dag er det ei ny tid hvor mennesket lever i en stressende hverdag hvor noen og en hver trenger et pustehull. På Kalatupa vil du få muligheten til å oppleve stillheten og de samme naturkvalitetene som mennesker i tusener av år før deg har søkt etter - slik som Finnskogen skal være.

Kalatupa ligger to timers kjøring fra Oslo ved riksvei 202 mellom Svullrya og Flisa. Det er ca. 2 km til svenskegrensa.

Tomtene

Vei, vann, avløp og øvrig infrastruktur

Tomtene har adkomst fra privat helårsvei som går gjennom hytteområdet (ligger på hovedbølet). Kjøper må selv opparbeide og bekoste adkomst fra denne veien og inn på egen tomt. Det gjenstår legging av toppdekke på den delen av veien som ligger lengst sør på hytteområdet.

Felles privat vannforsyning for hytteområdet. Anlegget består av borehull med renseanlegg og er dimensjonert for hele hytteområdet. Selger opplyser om at vannprøver tas minst en gang i året. Vannledning er ført langs veinettet inne på hytteområdet og frem til tomtegrense. Kjøper må selv opparbeide og bekoste stikkledning fra hovedledning og frem til egen hytte.

Avløpsanlegg etableres for hver enkelt tomt og med en preakseptert ytelse bestående av 3-kamret slamavskiller på 4 kubikk, støtbelaster og infiltrasjonsgrøft(er). Løsning med kombinert slamavskiller og støtbelaster kan også benyttes. Det søkes om utslippstillatelse parallelt med at man søker om bygging av hytte. Dette betyr at avløpsanlegget først etableres når bygging av hytta tar til. For tomt 5, 6, 7, 10, 11 og 12 er det etablert fellesanlegg mot stranda.

Det er lagt/legges strømkabel frem til felles fordelerskap på delområdene inne på hytteområdet. Det gjenstår legging av strømkabel frem til fordelerskap på området lengst sør. Kjøper må selv legge og bekoste strømkabel fra fordelerskap og frem til egen hytte (tilkoblingsavgift mot Elvia vil også påløpe).

Det er etablert båtanlegg og som driftes/organiseres av Kalatupa Båtforening. Kjøp av båtplass koster kr 15.000,- pluss at det betales en årlig sum for drift og vedlikehold. Meglerforetaket har ikke oversikt over eventuelle ledige plasser og interessenter oppfordres til å undersøke dette med båtforeningen. Kontaktinformasjon til båtforeningen bjodavan@gmail.com.

Internettforbindelse løses ved at kjøper tegner abonnement for trådløst bredbånd (krever også anskaffelse av router). Selger opplyser at både Telia og Telenor har satt opp master i nærområdet.

Arealene som brukes til vei, strøm, vannanlegg og øvrig infrastruktur/fellesanlegg forblir selgers eiendom, med mindre annet avtales. Men, kjøper får varig bruksrett på nevnte infrastruktur og fellesanlegg.

Kjøper forplikter seg til å betale en serviceavgift som dekker tomtens andel av kostnader knyttet til brøyting og vedlikehold av veg i hytteområdet, samt kostnader til drift og vedlikehold av infrastruktur og fellesanlegg som for eksempel bomber, gapahuk, skiløyper og bredbånd, videre andel fellesstrøm og annet som kommer hytteeierne tilgode. Selger opplyser at serviceavgiften har ligget på et sted i mellom kr 4.000-6.000,- de siste årene.

Det er organisert hytteforening for hytteområdet, Kalatupa hytteforening. Det er pliktig medlemskap i hytteforeningen. Det er tanken på sikt at hytteforeningen skal overta alle fellesanlegg og infrastruktur, herunder også drift og vedlikehold av disse.

Selger eller grunneier skal ha rett til kostnadsfritt benytte veger til egne formål, herunder skogsdrift. Hvis det er aktuelt kan også flere tomter knyttes til veg og vann kostnadsfritt, men nye brukere skal ta del i drift og vedlikeholdskostnader på linje med tidligere eiere.

Bestemmelser om bebyggelse

For bebyggelse gjelder følgende:

- a) Tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt skal ikke overstige 200 m². Av dette skal også minimum 30 m² avsettes til bod/ garasje.
- b) Det kan tillates inntil tre bygninger pr. tomt forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning, og som hovedregel ikke mer enn 4,0 m avstand mellom bygningene.
- c) Tillatt maksimal mønehøyde er:
 - på tomtene nærmest sjøen, nr. 1-23: 4,70 m.
 - på de øvrige tomtene: 5,50 m.
- d) Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,5 m over terreng.

For øvrige vilkår (herunder muligheter og begrensninger), henvises det til vedlagte reguleringskart og -bestemmelser.

Øvrige bestemmelser knyttet til tomtene

Inngjerding av tomten tillates ikke.

Kjøper har ingen rett til å gjøre inngrep i grunnen utenfor tomtens grenser. Parkering skal skje på egen grunn dersom det ikke er opparbeidet annen felles parkeringsplass som skal benyttes. Sjøgrunn eller grunn i vann, elv eller bekk som grenser til tomten hører ikke med til tomten.

Kjøper har ikke jakt og fiskerett på tomten, men det kan kjøpes fiskekort til Rotbergsjøen (kr 150,- per år). Kjøper har heller ikke andre bruksretter enn det som følger av beskrivelse i salgoppgaven. Hytter kan ikke nyttes som helårsbolig. Kjøperen kan heller ikke drive forretningsmessig virksomhet fra tomten, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l.

Kjøper kan hugge trær på hele sin egen tomt som ligger 30 meter fra vannet. Skulle det være flere trær mellom vannet og de 30 meterne i strandsonen, så kan hugst gjøres etter avtale med grunneier. Grunneier er i utgangspunktet positiv til hugst foran hyttene for utsikt, samtidig så må norsk lovverk om kantsoner, ivaretagelse av vegetasjonsbelte og kulturminner ivaretas.

Kjøper er forpliktet til å innrette seg etter reguleringsbestemmelser og andre offentlige pålegg som gis for området. Det forutsettes at kjøper har gjort seg kjent med disse. Kjøper er bundet av de eventuelle vedtekter som gjelder/blir gjeldende for hytteforeningen/hyttefeltet.

Ved bygging på hytteområdet er det behov for fremføring av anleggsmaskiner, transport av masse og byggevarer. Det vil også være behov for å grave i veilegemet for tilkobling av vann og eventuelt strøm. Byggherre/utbygger (kjøper eller dens entreprenør) forplikter seg til å utbedre skade på infrastrukturen dersom denne skades

som følge av bruk. Dette inkluderer også å tilbakestille veien til opprinnelig standard etter utført arbeid.

Kjøp, betalingsbetingelser og økonomi

Priser og prosedyre for kjøp

Prisene på tomtene er fastsatt og fremgår av vedlagte prisliste.

Tomtene selges etter prinsippet "førstemann til mølla" og til de priser som er fastsatt. De som ønsker å kjøpe tomt på hytteområdet, fyller ut og leverer vedlagte tegningsskjema/kjøpebekreftelse til meglerforetaket. Dette betyr at det ikke benyttes "budrunde" og frister ved kjøp av tomt på dette hytteområdet.

De som ønsker å kjøpe tomt på dette hytteområdet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Bindende avtale om kjøp anses som inngått i det tegningsskjema/kjøpsbekreftelse er innlevert til meglerforetaket. Selger forbeholder seg retten til å godkjenne salg til selskap, til personer som kjøper flere tomter på dette hytteområdet og til personer hvor finansiering ikke kan bekreftes på innleveringstidspunktet.

Selger forbeholder seg også retten til å endre priser på usolgte tomter.

Omkostninger

Ved kjøp av fast eiendom, betales følgende omkostninger, i tillegg til kjøpesummen:

- Dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen (prisen).
- Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-.
- Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,- pr. dokument.
- Panteattest kr 260,-.

Totale omkostninger og totalpriser fremgår av vedlagte prisliste. I tillegg kommer premie for Boligkjøperforsikring og eventuelt Boligkjøperforsikring Pluss, dersom dette tegnes. Det tas forbehold om økning i gebyrer og premier.

Betalingsbetingelser og tilbakehold i kjøpesum

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

I og med at avløpsanlegget på hver enkelt tomt først bygges/etableres i det hyttebygging på gjeldende tomt tar til, vil det bli holdt tilbake kr 100.000,- av innbetalt kjøpesum. Beløpet holdes tilbake på meglerforetakets klientkonto og fristilles til fordel

for selger (med tillegg av beregnede renter) så snart avløpsanlegget er etablert og det er gitt ferdigattest for dette.

Kommunale avgifter

Per 2025 er de løpende avgiftene (inklusive mva.) som følger:

Årsgebyr hytterrenovasjon: Kr 2.737,-.

Årsgebyr feiing og tilsyn fritidsbolig: Kr 2.000,-.

Årsgebyr slamtømming fritidsbolig (tømming skjer hvert 4. år): Kr 988,-.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre 4 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. For rene fritidseiendommer skal formuesverdi fastsettes til maksimalt 30% av markedsverdi, eventuelt til 30% av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt

oppjustering. For ytterligere spørsmål vennligst ta kontakt med Skatteetaten.

Offentlige forhold

Matrikkelbenevnelse og tomtestørrelser

Oversikt over de tomter som er oppmålt og tinglyst:

- Tomt 6: Gnr. 111, bnr. 183 i Grue kommune.
- Tomt 11: Gnr. 111, bnr. 180 i Grue kommune.
- Tomt 12: Gnr. 111, bnr. 181 i Grue kommune.
- Tomt 70: Gnr. 111, bnr. 155 i Grue kommune.
- Tomt 71: Gnr. 111, bnr. 156 i Grue kommune.

Øvrige tomter skal fradeles hovedbølet med gnr. 111, bnr. 187 i Grue kommune og får egne matrikkelnummer (bruksnummer) etter oppmåling og tinglysing.

De forskjellige tomtene er inntegnet og nummerert i vedlagte oversiktskart over Kalatupa hytteområde. Det gjøres oppmerksom på at inntegningene er en omtrentlig illustrasjon. Tomtene 6, 11, 12 og 70 er mindre i realiteten enn det de vises som på vedlagte oversiktskart. Riktig areal på disse tomtene fremgår av prisliste og riktig fasong fremgår av vedlagte reguleringsplankart.

Reguleringsplankart har dannet/vil danne utgangspunkt for oppmåling av tomtene. Som nevnt over har det blitt noen endringer for tomt 6, 11, 12 og 70. Av hensyn til topografien i området, har også en del av tomtene blitt skjøvet noe i forhold til opprinnelig plassering. Oppgitteareal i vedlagte prisliste er hentet fra matrikkelen for

de tomter som er oppmålt og tinglyst, og fra beregning i reguleringsplankart for de tomter som ikke er oppmålt og tinglyst. Det kan forekomme mindre avvik mellom de oppgitte størrelser/areal og det som faktisk er/blir oppmålt (gjelder tomten som ikke er oppmålt og tinglyst). Det kan ikke gjøres krav om reduksjon i kjøpesummen som følge av slike mindre avvik.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På hovedbølet og tomten er det følgende tinglyste heftelser og som vil følge med ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

14.11.1939 - Dokumentnr: 2243 - Erklæring/avtale: Rett til bruk av kjoer på under fløtinga i Løvhaugelva.

14.11.1939 - Dokumentnr: 2244 - Erklæring/avtale: Rett til å benytte gamle velteplasser. Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:111 Bnr:1

31.03.1949 - Dokumentnr: 877 - Erklæring/avtale: Omregulering av Mellem Røgden.

10.09.1956 - Dokumentnr: 2022 - Erklæring/avtale: Omregulering av Røgdevassdraget.

17.08.1959 - Dokumentnr: 2285 - Bestemmelse iflg. skjøte: Rett til stangfiske i Tvengsbergjtjernet.

12.11.1963 - Dokumentnr: 3232 - Jordskifte: Grensegangssak.

19.06.2006 - Dokumentnr: 287737 - Utbyggingsavtale: Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Gjems Knut Arne

07.01.2009 - Dokumentnr: 8226 - Fredningsvedtak: Forskrift om verneplan for skog, Vestre Lukashaugen og Bornoberget naturreservat iflg. kongelig resolusjon av 19.12.2008.

16.10.2017 - Dokumentnr: 1137131 - Elektriske kraftlinjer: Avtale om rettigheter og plikter ved høyspenningskabelanlegg. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS

24.08.2021 - Dokumentnr: 1033565 - Bestemmelse om nettstasjon: Bestemmelse om etablering, fornying, ombygging, inspeksjon og vedlikehold. Bestemmelse om varslingsplikt og adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Rettighetshaver: Elvia AS

Kjøper aksepterer at det på tomten kan påheftes dokumenter/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, omkringliggende eiendommer eller er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til reguleringsområdets enheter, herunder erklæringer som

regulerer drift og vedlikehold av fellesanlegg-/områder, nærområder, veiretter m.m. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Legalpant

Kommunen har legalpant i fast eiendom for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Regulerings- og arealplaner

Tomteområdet omfattes av eldre reguleringsplan for fritidsbebyggelse Kalatupa, fra 2007. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse, kjørevei, annet fellesareal, privat vei, bevaring av landskap og vegetasjon, friluftsområde sjø/vassdrag, landbruksområde og privat småbåthavn. Reguleringskart og -bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse og LNRF for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Konsesjon/odel

Erverv av tomtene er konsesjonsfritt, men i og med at objektet for erverv er en ubebygget tomt, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel er ikke relevant for salgsobjektet.

Avtalemessige forhold/kontraktsgrunnlag

Lovanvendelse og salgsvilkår

Salg/kjøp av tomtene reguleres av Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Tomten 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 med vedlegg. 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.

Selger er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav utover det som er opplyst tidligere, jf avhendingslovens § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selger ikke ansvarlig for slike.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke tomten og området nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før tegningsskjema/kjøpsbekreftelse inngis til meglerforetaket. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av tomten og området, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før tegningsskjema/kjøpsbekreftelse inngis til meglerforetaket.

Kjøper har krav på at tomten er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan tomten ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om tomten som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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 tomten.

Dersom kjøper ikke er forbruker, selges tomten "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke tomten og området nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av tomt når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Generelle forbehold fra selger

Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer ved opparbeidelse og plassering av infrastruktur. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at selger har rett til å foreta slike endringer. Det tas videre forbehold om uforutsette pålegg fra myndighetene.

Skulle selger komme i en slik situasjon at det offentlige eller private interesser kommer med pålegg, krav eller andre rettsgyldige beslutninger som forhindrer eller vanskeliggjør utbygging av tomten, har selger rett til å heve denne kontrakten mot tilbakebetaling av kjøpesum.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne eierskifteforsikring da salg av tomtene blir ansett som ledd i næring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5.000,- i kostnadsgodtgjørelse, samt et tillegg på kr 1.000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Overtakelse

Tomt 6, 11, 12, 70 og 71 er allerede ommpålt/tinglyst og klare for overtakelse. Med mindre annet blir avtalt, overtas disse tomtene senest innen 1-én måned etter at bindende avtale er inngått (budaksept).

Ved kjøp av øvrige tomter må eventuell gjenstående infrastruktur ferdigstilles (omfatter ikke avløpsanlegg) samt at tomten må måles opp og tinglyses. Overtakelse skjer da senest innen 1-én måned etter at eventuell infrastruktur er ferdigstilt og tomten er oppmålt og tinglyst. Kjøper skal motta varsel om overtakelse.

Generelt for alle tomter er at kjøper selv må rydde egen tomt og sørge for videre opparbeidelse, herunder eventuell nødvendig utskifting av masse.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Generell informasjon

Hvitvaskingsreglene

Meglerforetaket er underlagt lov 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 blant annet at kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kjøper ikke bidrar til at meglerforetaket får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebanken i Eika Gruppen AS og

konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglerforetakets vederlag

Det er avtalt et fast vederlag på kr 50.000,- (inkl. mva.) per solgte tomt.

Meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS (org.nr. 926 645 609)

Kaffegata 9, 2270 Flisa

Tlf: 954 34 787

Saksbehandlere

Marielle Skoglund Skybakmoen

Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Tlf: 954 34 787

Vilde Lindhjem Stokke

Eiendomsmegler

vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no

Tlf: 993 33 138

Ansvarlig megler

Marielle Skoglund Skybakmoen

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er a jour per 08.04.2025 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

















Vedlegg

Nabolagsprofil

3417-111/187/0/0

Offentlig transport

🚶 Løvhaugsåa	3 min 🚶
Linje 767	3.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 50 min 🚶

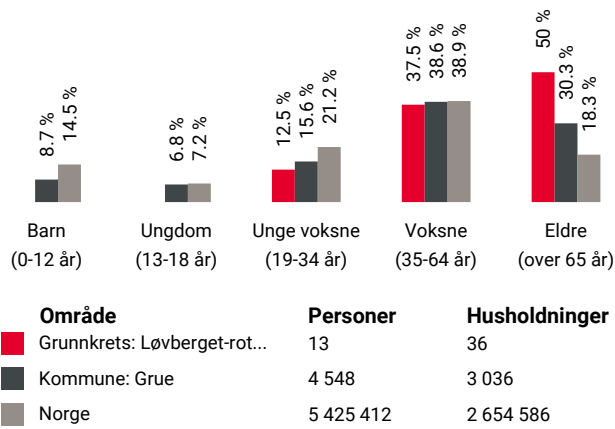
Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	35 min 🚶
349 elever, 24 klasser	38.2 km
Solør vgs. avd. Flisa	43 min 🚶
250 elever	48.3 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	55 min 🚶
90 elever, 3 klasser	54.9 km

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	29%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Svullrya barnehage avd. Solungen (2-3 ...)	15 min 🚶
3 barn	13.8 km

Dagligvare

Joker Grue Finnskog	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13.3 km

Sport

⚽ Svullrya barne skole	14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

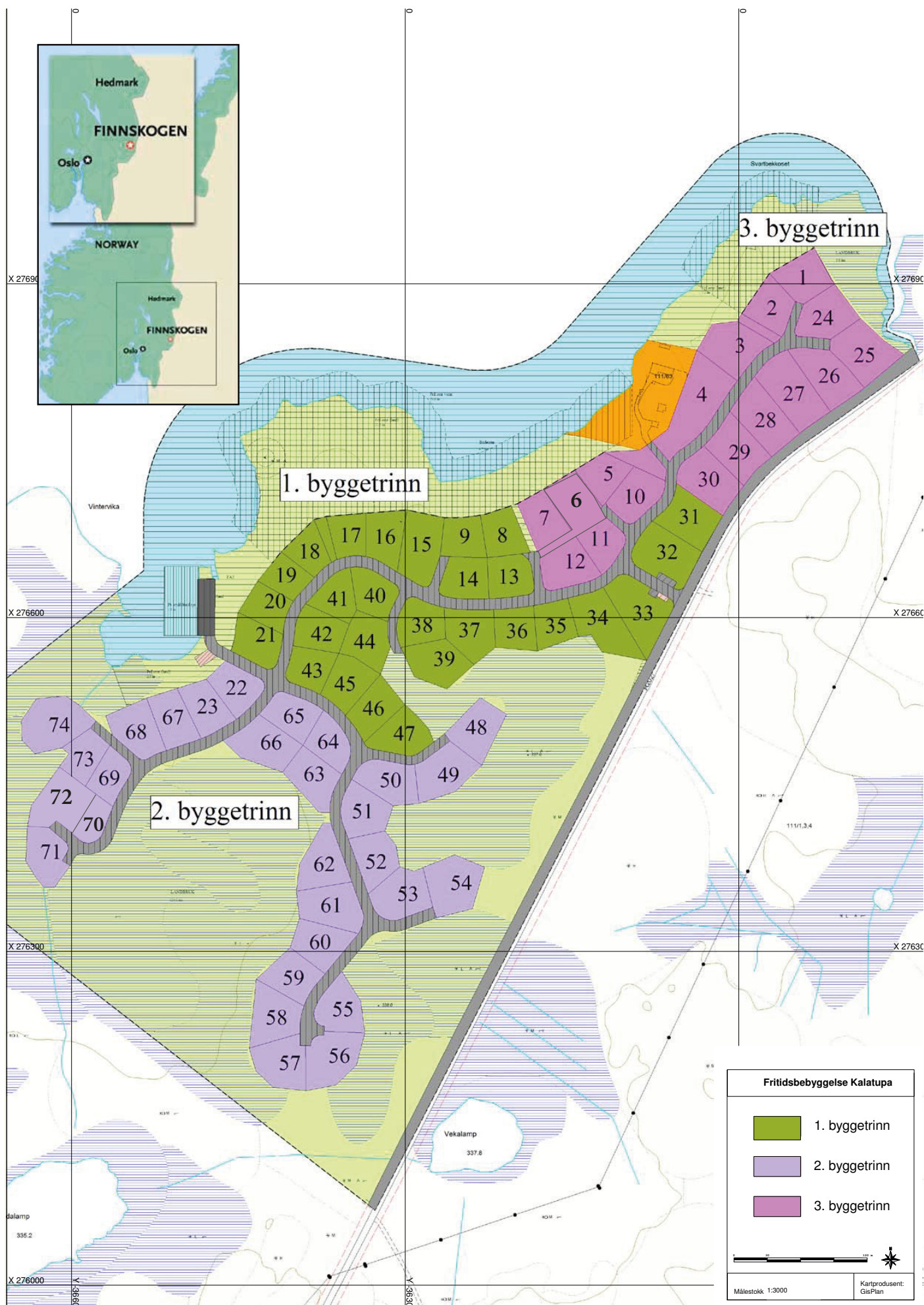
Prisliste Kalatupa

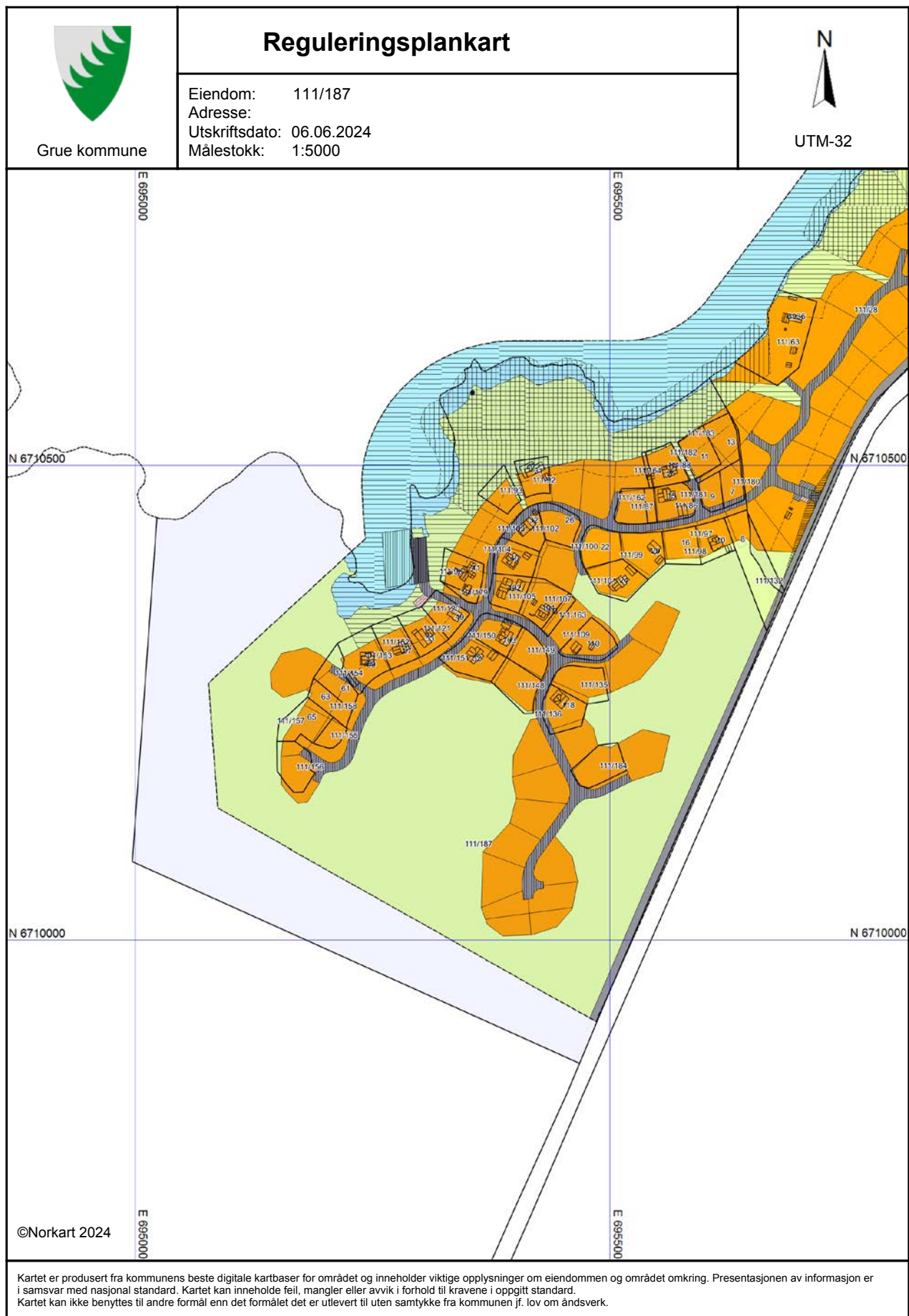
Dato: 10.04.2025

Tomt nr.:	Matrikkel:	Ca. m ² areal:		Pris:		Omkost.:		Totalpris inkl. omkost.:
6	111/183	1 507	kr	2 088 000	kr	53 550	kr	2 141 550
11	111/180	936	kr	1 148 000	kr	30 050	kr	1 178 050
12	111/181	806	kr	1 148 000	kr	30 050	kr	1 178 050
16	Ikke fradelt	1 535	kr	1 988 000	kr	51 050	kr	2 039 050
19	Ikke fradelt	1 130	kr	1 988 000	kr	51 050	kr	2 039 050
20	Ikke fradelt	1 260	kr	1 988 000	kr	51 050	kr	2 039 050
48	Ikke fradelt	1 730	kr	488 000	kr	13 550	kr	501 550
49	Ikke fradelt	1 920	kr	488 000	kr	13 550	kr	501 550
52	Ikke fradelt	1 290	kr	488 000	kr	13 550	kr	501 550
54	Ikke fradelt	1 960	kr	488 000	kr	13 550	kr	501 550
55	Ikke fradelt	1 520	kr	488 000	kr	13 550	kr	501 550
56	Ikke fradelt	1 930	kr	648 000	kr	17 550	kr	665 550
57	Ikke fradelt	1 700	kr	698 000	kr	18 800	kr	716 800
58	Ikke fradelt	1 780	kr	648 000	kr	17 550	kr	665 550
59	Ikke fradelt	1 460	kr	488 000	kr	13 550	kr	501 550
60	Ikke fradelt	1 560	kr	488 000	kr	13 550	kr	501 550
61	Ikke fradelt	1 850	kr	488 000	kr	13 550	kr	501 550
62	Ikke fradelt	1 690	kr	488 000	kr	13 550	kr	501 550
70	111/155	623	kr	898 000	kr	23 800	kr	921 800
71	111/156	1 579	kr	1 048 000	kr	27 550	kr	1 075 550

NB! Arealer for tomter som ikke er fradelt er enten hentet fra målebrevsutkast eller oppmålt i digitalt kart. Det tas forbehold om avvik ved areal og fasong for disse tomtene etter at disse er oppmålt og fradelt/tinglyst.

Infrastruktur er inkludert i tomteprisene og utgjør kr 198 000,-.





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for fritidsbebyggelse
	Landbruksområder
	Kjøreveg
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Felles parkeringsplass
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje

Grue kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE – "KALATUPA", DEL AV GNR. 111 BNR. 15 OG GNR. 111 BNR. 63.

Planen er datert: 07.06.06, sist revidert: 11.01.07
Bestemmelsene er datert: 07.06.06, sist revidert: 11.01.07

PLANEN OG BESTEMMELSENE ER VEDTATT AV GRUE KOMMUNESTYRE:

ordfører

I hele planområdet gjelder denne bestemmelsen:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1 GENERELT

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1):

- byggeområde for fritidsbebyggelse

Landbruksområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 2):

- område for skogbruk

Offentlig trafikkområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 3):

- kjøreveg med grøft

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6):

- privat veg
- friluftsområde på land
- friluftsområde i sjø og vassdrag
- privat småbåtanlegg på land
- privat småbåtanlegg i sjø
- frisiktsoner
- kulturelt bevaringsområde

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7):

- felles parkeringsplass
- felles areal for avfallscontainere
- felles areal for gapahuk / lørkoie.

2 FELLESBESTEMMELSER

- .1 Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet fram til eller i nye byggeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV m.v.
- .2 Større terrenginngrep eller planeringsarbeider tillates ikke, med mindre disse inngår i en plan som på forhånd er godkjent av Grue kommune.
- .3 Tekniske anlegg, herunder veger, vannforsyningsanlegg og avløpsanlegg med utslippstillatelse, skal være opparbeidet i h.h.t. godkjente planer før bebyggelsen tas i bruk.

3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- .1 I byggeområdene som omfattes av planen, kan det oppføres til sammen inntil 74 nye fritidsboliger.
- .2 Tomtegrensene fastsettes ved oppmåling i terrenget. De skal så langt mulig følge de angitte grensene i reguleringsplanen.
- .3 For bebyggelsen gjelder følgende:
 - a) Tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt skal ikke overstige 200 m². Av dette skal også minimum 30 m² avsettes til bod/ garasje.
 - b) Det kan tillates inntil tre bygninger pr. tomt forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning, og som hovedregel ikke mer enn 4,0 m avstand mellom bygningene.
 - c) Tillatt maksimal mønehøyde er:
 - på tomtene nærmest sjøen, nr. 1-23: 4,70 m.
 - på de øvrige tomtene: 5,50 m.
 - d) Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,5 m over terreng.
- .4 Øvrige høydeforhold, møneretning, avkjørsel og lignende fastsettes ved behandlingen av byggemeldingene.
- .5 Bebyggelsen skal gis en enkel og helhetlig utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Vegger skal være i trepanel (villmarkspanel) eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- .6 Bygninger skal ha saltak. I samme delfelt skal bygningene ha tilnærmet samme takvinkel, fortrinnsvis mellom 18 og 25 grader. Taktekking skal være torv. Som delfelt regnes følgende: Nr. 1-4, 24-30 / 5-14 / 31-39 / 15-21 / 22,23,67,68 / 40-47 / 48-54 / 55-66 / 69-74.
- .7 Hyttene skal ha naturfarger. Særlig skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning.
- .8 Gjerder tillates ikke oppført uten etter særskilt godkjenning. Flaggstang eller frittstående portaler etc. tillates ikke uten etter særskilt godkjenning.
- .9 Det skal opparbeides minst to biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig på hver tomt, anlagt slik at de kan brøytes om vinteren. Bredde på avkjørsel inn på tomta skal ikke overstige 3,0 m.
- .10 Hyttene på tomter i forkant skal forsøkes plassert slik at de ikke sperrer utsikten for de bakenforliggende.

4 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

.1 Private vegger

Innenfor det regulerte området kan det opparbeides samleveger med bredde inntil 5,0 m og adkomstveger/stikkveger med bredde inntil 4,0 m. I interne vegkryss i planområdet skal utforming og frisikt følge vegvesenets håndbok 017 – Veg- og gateutforming.

Trafoer og koblingsskap m.v. for strømforsyning kan oppføres ved vegkant. Disse skal plasseres og bygges på en estetisk best mulig måte.

.2 Friluftsområde på land

Friluftsområdet består av strandsoner med bredde mellom 30 og 100 m og forbindelser til regulerte vegger. Dette skal være allment tilgjengelig både fra land og fra sjøen.

.3 Friluftsområder i sjø og vassdrag

Friluftsområdene skal være allment tilgjengelige i samsvar med øvrig gjeldende relevant lovverk.

.4 Privat småbåtanlegg på land

Området kan opparbeides og innretninger etableres slik at småbåter for hytteeierne kan betjenes.

.5 Privat småbåtanlegg i sjø

Her kan anlegges brygger og lignende for de inntil 74 nye hyttene som kan etableres i byggeområdet.

.6 Frisiktsoner

De regulerte frisiktsonene er ved krysset mellom rv 202 og adkomstvegen inn i området. De skal være 10x163,5 m. Innenfor frisiktsonene tillates ikke terreng eller vegetasjon å stikke mer enn 50 cm over vegenes planum. (Om frisiktsoner internt i området vises til pkt. 5.1 over).

.7 Bevaringsområder

I områder regulert til bevaring, som for øvrig er merket med stor rune-R, er dette formålet kombinert med henholdsvis byggeområder for fritidsbebyggelse og spesialområder på land og i sjø/vassdrag. Innenfor begge bevaringsområdene finnes flere automatisk fredete kulturminner (steinalderlokaliteter) som ikke er særskilt avmerket. Et automatisk fredet kulturminne (slagghaug fra jernutvinning) er konkret avmerket med punkt og rune-R og tilhørende sikringssone på reguleringskartet.

I områdene regulert til bevaring er det ikke tillatt å gjøre noen tekniske inngrep i grunnen eller på annen måte endre den struktur eller det preg som finnes på bakken og i sjøen, jfr. kulturminnelovens § 3.

5 FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

.1 Fellesområdene er knyttet til eksisterende eiendom gnr. 111 bnr. 15 og framtidige parseller av denne samt eksisterende eiendom gnr. 111 bnr. 63.

.2 Felles parkeringsplass

Parkeringsplassen er en reserve for eiendommer og parseller som referert i pkt. 5.1. Den skal være tilgjengelig for allmenheten ved bruk av friluftsområdene.

.3 Felles areal for avfallscontainere

Arealet skal benyttes til avfallsbeholdere ved eventuell tvungen felles renovasjon for eiendommer og parseller som referert i pkt. 5.1.

.4 Felles areal for gapahuk / ljørkoie

Innenfor fellesarealet som er til felles bruk for eiendommer og parseller som referert i pkt. 5.1, kan det etter godkjenning oppføres gapahuk eller ljørkoie.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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.

TEGNINGSSKJEMA/KJØPSBEKREFTELSE

For kjøp av tomt på Kalatupa hytteområde, nr. _____ (fyll inn tomtenummer)

Hoved-/prosjektoppdragsnr: 1212245055

Kjøpesum for tomten:

Kr. ihht prisliste

+ omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave datert 08.04.2025

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		kr
Egenkapital:		kr
Totalt:		kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV :

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede er innforstått med at jeg med min signatur på dette tegningsskjemaet/denne kjøpsbekreftelse er bundet til denne handel. Undertegnede er innforstått med at det må vedlegges gyldig legitimasjon ved overlevering til meglerforetaket.

Undertegnede er kjent med at det ikke eksisterer angrefrist ved kjøp av fast eiendom. Det er heller ikke tatt noen forbehold fra undertegnede vedrørende finansiering, salg av bolig etc.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf: Mobil:	Tlf: Mobil:
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Kontaktinfo:

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS

Kaffegata 9, 2270 Flisa

Kontaktperson:

Marielle Skoglund Skybakmoen – Tlf: 954 34 787 – Email: marielle.skybakmoen@aktiv.no

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre