



aktiv.

Hyttetomter åpent og
fritt bel. i vakker natur!

**Velkommen
til Fjellsbygda!**





Fredric Bachér

Eiendomsmegler

Mobil 47 81 49 75
Email fredric.bacher@aktiv.no
Faks 61 36 66 34

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Fra kr. 400 000,- + omk.
Omkostn.:	Fra kr. 26 142,-
Totalt inkl. omkostninger:	Fra kr. 426 142,-
Selger:	Kjetil Fjeld Tlf. 400 77 999
Eiendomstype:	Hyttetomt
Eierform:	Selveier
Tomteareal:	Fra ca. 1 100 m ² - ca. 2 100 m ²
Gnr./bnr.:	Tomtene skal skilles ut fra gnr. 137 bnr. 3
Kommune	Etnedal
Oppdragsnr.:	17199001



Velkommen til vakre, varierte Valdres!

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

Dit du reiser for å nyte den klare, friske fjellufta, den vakre naturen, knitringen fra peisflammene, 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 hele 40 år, og som et av Valdres største eiendomskontor har vi stor glede av å kunne bidra til at enda flere får oppfylt sin store hyttedrøm.

Når vi nå har gleden av å presenter disse solrike hyttetomtene er det kanskje nettopp din hyttedrøm som kan gå i oppfyllelse.

Velkommen til visning!





Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	7
Beskrivelse av eiendommen	8
Offentlige forhold	33
Prisantydning inkl. omkostninger	36
Øvrige kjøpsforhold	36
Boligkjøperforsikring	51
Forbrukerinformasjon om budgiving	55
Budskjema	56



Åpent og solrikt med nydelig utsikt!

BELIGGENHET

Med sol fra tidlig morgen til sent på kveld, nydelig utsikt og vakkert turterreng er dette et flott sted å realisere hyttedrømmen.

Her i Fjellsbygda og Fjellsvarden finner du sørvendte hyttetomter i trivelig, hellende fjellterreng ca. 845-920 moh. Området har helårs adkomst, det er strøm i feltet og godkjent vann- og avløpsplan, så

med gode solforhold sommer som vinter, snørikt fjellterreng og et utalls turmuligheter i umiddelbar nærhet, kan dette fort bli familiens nye samlingspunkt.

Her kan en slappe av i stille og fredelige omgivelser, og gå rett ut i vakker natur.

Det er gode fiskemuligheter i flere små fjellvann, og fine områder for bær og sopp, samt stier og veier for

korte og lengre turer. Det er mange fjelltopper i området og en tur til for eksempel Fjellsvarden eller Bjørgovarden kan anbefales. Fra disse fjellområdene er det vid og nyelig utsikt bl.a. til Jotunheimen.

For den som er glad i å sykle går det mange spennende stier innover fjellet. Pakk gjerne med niste og kakao på turen, eller ta turen innom Danebu Kongsgaard eller Fjellparkstua på Aurdalsåsen, hvor



gode måltider kan nytes i hyggelige omgivelser.

Vinterstid er det bare å spenne på seg skiene og gå rett ut i flotte maskinpreparerte skiløyper. Løypene går gjennom feltet og kan følges til f.eks. Bjørgovarden, Aurdalåsen og Danebu, eller videre helt til Beitostølen om en ønsker det.

Barn og voksne kan også glede seg over å ha akebakker i umiddelbar nærhet i dette fine fjellterrenget.

Om en ønsker alpint er det ca. 30 min kjøring til Valdres Alpinsenter i

Aurdal.

Til kommunesenteret Bruflat med dagligvarebutikk, bensinstasjon m.m. er det ca. 7 km. Ca. 25 min kjøring til Aurdal med søndagsåpen butikk med bensinstasjon.

Bebyggelse

Ubebygde hyttetomter hvor det er strøm i feltet, helårsvei og godkjent vann- og avløpsplan.

Grunneier kan også tilby nøkkelferdige høystandard hytte. Ta kontakt med grunneier, Kjetil Fjeld. tlf. 400 77 999 for mer informasjon.

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre E18 til Sandvika og følge E16 i retning Fagernes. Følg veien til Bagn og ta av mot Tonsåsen (Bangslinna) og følg vegen ca. 10 km fra til Fv 33. Sving til venstre og kjør ca. 800 m før en tar av til høyre mot Fjellsbygda.

Følg veien fram til nytt skilt mot venstre merket Fjellsbygda. Fortsett deretter på Nordfjellsvegen ca.2 km. fram til gårdstun og automatisk bom (kr.40,-). Timeskjøring hver halvtime vinterstid. Kjøring opp fra HEL (+5 min) og ned fra HALV (+5 min).

Fortsett oppover Nordfjellsvegen ca. 2,8 km og ta til høyre inn på Fjellsvardevegen.

Alternativ rute fra Oslo er over Hadeland og Fv. 33 forbi Dokka fram til Tonsåsen og skilt til høyre merket Fjellsbygda.

Fra Fagernes: Kjør E 16 til Bjørgo krysset. Ta til venstre Fv. 33 mot Dokka/Gjøvik. Etter ca. 11 km ta til venstre ved skilt merket Fjellsbygda.

Tomtene er merket med tomteskilt. God tur!

Avstander fra:
Oslo via Brandbu: ca. 170 km.
Oslo via Hønefoss: ca. 170 km.
Lillehammer: ca. 80 km.
Gjøvik: ca. 70 km.
Hønefoss: ca. 110 km.
Fagernes: ca. 30 km.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype
Eiertomter.
Det er god avstand mellom de fleste tomtene, grense mot friareal.

Tomteareal

Ca. 1 100 m² - ca. 2 100 m².
Noen tomter er allerede fradelt.
Ellers vil tomter bli fradelt fra gnr. 137 bnr. 3 i forbindelse med salg.

For de tomtene som ikke er utskilt og nøyaktig oppmålt, tas det forbehold om at oppgitt areal og grenser kan avvike i forhold til endelig oppmåling.

Kostnader i forbindelse med fradeling og oppmåling er inkludert i kjøpesummen.

Vei/vann/avløp

Det opparbeides helårsvei fram til



tomtene. Kjøperen/hytteieren har bruksrett til veien Nordre Fjell og fram til tomten. For bruk av veien Nordre Fjell – Fjellsvarden betales den bomavgift som til enhver tid er bestemt.

Det er godkjent vann- og avløpsplan for hyttefeltet. Denne beskriver avløpsløsninger for hver tomt. Kjøper må selv bekoste infrastrukturen på egen tomt.

Strøm
Det er strøm inn i hyttefeltet. Strømkabler skal graves ned i bakken, og felles skap for området er etablert.

Kjøper må selv bestille tilkobling, og bekoste tilkoblingsavgift til netteier Vokks, samt graving på egen tomt.

Infrastuktur er under utbygging. Ta kontakt direkte med megler eller grunneier for informasjon om når de ulike tomtene er byggeklare.

Nærmere om tomtene
Tomtene selges som råtomter, og kjøper er selv ansvarlig for alle arbeider på egen tomt, samt alle kostnader som påløper i forbindelse med at tomten skal bebygges. Dette innebærer blant annet at biloppstillingsplasser og stikkveier på den enkeltes tomt opparbeides

og bekostes av kjøper.

Utnyttelse/bebyggelse
Jfr. utdrag fra reguleringsbestemmelser for hyttefeltet Fjeld:

1. BYGGEOMRÅDE

Eks. og nye fritidsbustader
a. På område regulert til byggeområde for eks. og nye fritidsbustader kan det på kvar enkelt tomt ikke oppførast flere enn tre bygg med et samlet totalt bruksareal på inntil T-BRA = 190 m2. Disse kan bestå av hovedhytte inntil 150 m2 T-BRA, anneks maks. 35 m2

T-BRA og uthus maks. 20 m2 T-BRA. Av dette er det avsatt 36 m2 T-BRA til parkeringsføremål pr. tomt. Bygningene skal i størst mulig grad være plassert i tunform med en innbyrdes avstand på inntil 10 meter.

b. Framtidig oppdeling av tomtene er ikke tillatt, og det er bare tillatt med en bruksenhet pr. tomt. Hyttene kan ikke brukes som helårsbolig.

c. Byggesøknad skal vedlegges målsatt situasjonskart over tomta i målestokk 1:1000 eller større, der eksisterende og planlagte bygg er

inntegna. I byggesøknaden skal eksisterende og nytt terreng vises på snitt- og fasadetegninger.

d. Synlig grunnmur over terrengnivå skal ikke ha større høyde enn 0,8 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittelig planert terrengnivå. For tomtene 93-98 skal mønehøgden ikke overstige 5,0 meter over gjennomsnittelig planert terrengnivå.

e. Alle bygg skal ha mørke, matte farger og være av tre, stein eller anna naturmateriale. Det skal brukes tre, torv, skifer eller Valdres-

shingel på tak. På tomtene 93-98 skal tak på alle bygg tekkes med torv.

f. Hovedmøneretning på hovedhytte skal være parallell med terrengkotene.

g. Det tillates inngjerdet inntil 100 m2 pr. tomt, eller inntil 30 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grinder skal slå utover. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.
h. Omfattende terrenginngrep skal unngås og eksisterende vegetasjon



skal i størst mulig grad bevares. Området skal holdes ryddig.

i. Eventuelle parabolantennener skal plasseres på vegg og ha tilnærma same farge som veggen.

j. Det er ikke tillatt med oppføring av portaler eller andre frittstående elementer. Flaggstenger er forbudt på tomter som ikke er frådelt pr. 01.01.2007.

k. Alle kabler skal legges i jord.

l. Det er ikke anledning til å legge inn vatn i bygningene uten at det på forhånd er innhenta utsleppsløyeve fra forurensingsmyndighet/kommunen.

m. Området skal bygges ut med 400 V systemspenning.

n. Innenfor areal regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/ serviceområde, kan det etableres bygninger for kommersiell aktivitet som servering/ salg av detaljvarer og overnatting, som for eksempel leiligheter/ utleiehytter og lignende. Det kan også etableres fritidsboliger i form av leiligheter eller frittstående hytter. Det kan dessuten etableres parkering i tilknytning til aktiviteten. Det skal i disse områdene legges vekt på universell utforming i størst mulig utstrekning. Dette gjelder spesielt for eventuelle bygg som vil være åpne for allmennheten.

o. Utnyttingsgraden for NF1-NF6 kan være inntil BYA=40 % av tomte. Maksimal mønehøyde blir satt til maksimalt 7.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

p. Søknad om byggetillatelse for hvert område skal godkjennes av

det faste utvalget for plansaker i Etnedal kommune. Byggesøknaden skal inneholde plassering av alle bygg som er planlagt innenfor området, samt at de skal vise planlagt parkering og terrenginngrep.

Vi viser til vedlagte reguleringsplan for mer informasjon.













Enslig tomt
med god
plass rundt.







Midtre felt







Nedre felt







Godt å vite...

Formuesverdi

Ikke fastsatt.

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil tilkomme ved bebyggelse av tomtene.

Avgifter pr. 2019

Hytterenovasjon: kr. 1.196,- pr. år. Slamtømming.

Eiendomsskatt vil tilkomme.

Faste løpende kostnader

Vei-/bomavgift.

Vinterbrøyting.

Vedlikehold av veien fra Nordre Fjell – Fjellsvarden til tomtene er hytteeierne som er tilknyttet veien sitt ansvar, men skal utføres av grunneier etter vederlag for denne type tjenester, og etter regning.

Vinterbrøyting etter avtale med grunneier.

Grunneier har rett til vederlagsfritt å bruke veiene i hyttefeltet.

Til den private bygdeveien Brusveen

– N. Fjeld betaler hytteeier en årlig avgift for tiden kr. 1000,- for vedlikehold og vinterbrøyting.

Kjøperen/hytteeieren plikter å innbetale den avgift som til enhver tid blir innkrevd av Fjellsbygda Hytteforening eller andre som har ansvaret for oppkjøring av skiløyper i området.

I tillegg kommer kostnader til strøm og forsikring.

Konsesjon

Eiendommen kan erverves konsesjonsfritt mot undertegning av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Tomtene selges som de er på visning uten ytterligere rydding.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Vedr. budgivning:

Husk å før opp informasjon vedr. finansiering, og helst navn og tlf. nr på din bankkontakt på budkjema. 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 salgsoppgaven.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Tomtene skal skilles ut fra gnr. 137 bnr. 3 i Etnedal kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Det hviler beiterett på området. Eier av gnr. 137, bnr. 1 og 3 har beiterett. Rettigheten tinglyses på eiendommen. Beiteretten er ikke til hinder for inngjerding av tomten som beskrevet i reguleringsplan for Fjeld, sak 36/07 datert 20.08.2007.

Eiendommen gnr. 137 bnr. 3 i Etnedal kommune som tomtene blir utskilt fra er et hovedbruk. Heftelsene består i hovedsak av eldre festekontrakter, veiretter, rett til vann, samt beiteretter. Dette gjelder andre tomter som tidligere er utskilt fra eiendommen. Megler har ikke innhentet/gjennomgått hvert enkelt dokument.

Følgende er tinglyst på eiendommen gnr. 137 bnr. 3 og derfor vil følge med over på tomtene som selges:

- Dagbok nr. 677, tinglyst 16.05.1956 Erklæring/avtale: Bestemmelser om regulering av innsjø/vann/elv

- Dagbok nr. 1452, tinglyst
28.06.1961 Festekontrakt med
vilkår/Bestemmelse om
bebyggelse, vannrett, veg, gjerde
m.m. Gjelder: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 8
- Dagbok nr. 2825, tinglyst
14.10.1964 Festekontrakt med
vilkår/Bestemmelse om vannrett:
Gjelder: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 9
- Dagbok nr. 4311, tinglyst
02.12.1965 Festekontrakt med
vilkår/Bestemmelse om generende
virksomhet m.m. Gjelder: gnr. 137
bnr. 3 fnr. 10
- Dagbok nr. 1989, tinglyst
30.05.1968 Festekontrakt med
vilkår/Bestemmelse om veg,
vannrett m.m. Gjelder: gnr. 137 bnr.
3 fnr. 14
- Dagbok nr. 3090, tinglyst
15.08.1969 Bestemmelse om veg,
vannrett, generende virksomhet
m.m. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr.
3 fnr. 15
- Dagbok nr. 4290, tinglyst
22.10.1969 Erklæring/avtale.
Bestemmelser om vannrett
- Dagbok nr. 4369, tinglyst
28.10.1969 Bestemmelse om veg,
vannrett, generende virksomhet
m.m. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr.
3 fnr. 16 og gnr. 137 bnr. 183
- Dagbok nr. 1513, tinglyst
23.04.1970 Bestemmelser om veg
- Dagbok nr. 2024, tinglyst
04.06.1970 Bestemmelse om veg,
vannrett, generende virksomhet
m.m. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr.
3 fnr. 17 og gnr. 137 bnr. 165
- Dagbok nr. 985, tinglyst
07.03.1972 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 64
- Dagbok nr. 2335, tinglyst
03.06.1972 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 63
- Dagbok nr. 3745, tinglyst
06.09.1972 Elektriske kraftlinjer.
Rettighetshaver: Vestoppland
kommunale Kraftselskap
- Dagbok nr. 133, tinglyst
10.01.1973 Bestemmelse om veg,
vannrett, vannledning m.m.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 73

- Dagbok nr. 682, tinglyst
14.02.1973 Festekontrakt med
vilkår. Gjelder: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 20
- Dagbok nr. 3688, tinglyst
28.08.1973 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 3 fnr.
4 og gnr. 137 bnr. 104
- Dagbok nr. 2707, tinglyst
27.06.1974 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 3 fnr.
7
- Dagbok nr. 3310, tinglyst
22.07.1974 Bestemmelse om veg.
- Dagbok nr. 3564, tinglyst
08.08.1974 Festekontrakt med
vilkår.
- Dagbok nr. 3852, tinglyst
26.08.1974 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 80
- Dagbok nr. 1618, tinglyst
11.04.1975 Bestemmelse om veg.
- Dagbok nr. 4096, tinglyst
09.09.1975 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 92
- Dagbok nr. 5221, tinglyst
04.11.1975 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 7
- Dagbok nr. 3850, tinglyst
19.08.1976 Bestemmelse om veg,
vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137
bnr. 93
- Dagbok nr. 3851, tinglyst
19.08.1976 Bestemmelse om veg,
vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137
bnr. 94
- Dagbok nr. 4200, tinglyst
08.09.1976 Bestemmelse om
adkomstrett, vannrett m.m.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 3 fnr.
22
- Dagbok nr. 4319, tinglyst
15.09.1976 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 105
- Dagbok nr. 5738, tinglyst
25.11.1976 Bestemmelse om veg,
vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137
bnr. 104
- Dagbok nr. 328, tinglyst
24.01.1977 Jordskifte.
Grensegangssak.
- Dagbok nr. 3178, tinglyst
11.07.1977 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: Hans Gustavsen

- Dagbok nr. 3179, tinglyst
11.07.1977 Bestemmelse om veg.
- Dagbok nr. 4068, tinglyst
02.09.1977 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 3 fnr.
16 og gnr. 137 bnr. 183
- Dagbok nr. 4392, tinglyst
26.09.1977 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 3 fnr.
5
- Dagbok nr. 1534, tinglyst
04.04.1979 Bestemmelse om
vannrett, veg. Rettighetshaver: gnr.
137 bnr. 102
- Dagbok nr. 4063, tinglyst
31.08.1979 Bestemmelse om veg,
vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137
bnr. 127
- Dagbok nr. 4344, tinglyst
14.09.1979 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 125
- Dagbok nr. 4519, tinglyst
26.09.1979 Bestemmelse om veg,
vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137
bnr. 140
- Dagbok nr. 6192, tinglyst
11.12.1979 Bestemmelse om veg,
vannrett m.m.. Rettighetshaver: gnr.
137 bnr. 3 fnr. 25
- Dagbok nr. 6193, tinglyst
11.12.1979 Festekontrakt med
vilkår/Bestemmelse om veg,
vannrett. Gjelder: gnr. 137 bnr. 3 fnr.
26
- Dagbok nr. 6195, tinglyst
11.12.1979 Bestemmelse om
vannrett, beiterett, anlegg og
vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 129
- Dagbok nr. 431, tinglyst
29.01.1980 Bestemmelse om veg,
vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137
bnr. 137
- Dagbok nr. 605, tinglyst
08.02.1980 Festekontrakt med
vilkår/Bestemmelse om veg,
vannrett. Gjelder: gnr. 137 bnr. 3 fnr.
27
- Dagbok nr. 606, tinglyst
08.02.1980 Bestemmelse om veg,
vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137
bnr. 128 fnr. 27
- Dagbok nr. 2487, tinglyst

02.06.1980 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 128
 - Dagbok nr. 3214, tinglyst
 11.07.1980 Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 20
 - Dagbok nr. 2293, tinglyst
 27.05.1981 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 28 og gnr. 137 bnr. 191
 - Dagbok nr. 4912, tinglyst
 12.11.1981 Festekontrakt med vilkår/Bestemmelse om veg, vannrett. Gjelder: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 30
 - Dagbok nr. 2019, tinglyst
 18.11.1981 Bestemmelse om veg m.m. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 29 og gnr. 137 bnr. 180
 - Dagbok nr. 4102, tinglyst
 16.09.1982 Festekontrakt med vilkår/Bestemmelse om veg, vannrett. Gjelder: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 31
 - Dagbok nr. 498, tinglyst
 01.11.1982 Bestemmelse om veg, vannrett m.m.. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 32
 - Dagbok nr. 862, tinglyst
 22.02.1983 Elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver: Vestoppland kommunale Kraftselskap
 - Dagbok nr. 1930, tinglyst
 28.04.1983 Festekontrakt med vilkår/Bestemmelse om veg, vannrett. Gjelder: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 33
 - Dagbok nr. 5262, tinglyst
 23.11.1983 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 156
 - Dagbok nr. 674, tinglyst
 13.02.1984 Festekontrakt med vilkår/Bestemmelse om veg, vannrett. Gjelder: gnr. 137 bnr. 3 fnr. 34
 - Dagbok nr. 1455, tinglyst
 03.04.1984 Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 122
 - Dagbok nr. 1456, tinglyst
 03.04.1984 Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 141

- Dagbok nr. 3716, tinglyst
 07.04.1984 Bestemmelse om veg, vannrett, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 160
 - Dagbok nr. 5079, tinglyst
 19.11.1984 Bestemmelse om veg, vannrett, garasje/parkering m.m. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 161
 - Dagbok nr. 2145, tinglyst
 15.05.1985 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 163
 - Dagbok nr. 2295, tinglyst
 29.05.1985 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 162
 - Dagbok nr. 2468, tinglyst
 07.06.1985 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 120
 - Dagbok nr. 2469, tinglyst
 07.06.1985 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 121
 - Dagbok nr. 2470, tinglyst
 07.06.1985 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 123
 - Dagbok nr. 2471, tinglyst
 07.06.1985 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 124
 - Dagbok nr. 5875, tinglyst
 17.12.1985 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 164
 - Dagbok nr. 6313, tinglyst
 15.12.1986 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 165
 - Dagbok nr. 219, tinglyst
 19.01.1987 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 167
 - Dagbok nr. 3119, tinglyst
 30.07.1987 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 168
 - Dagbok nr. 3601, tinglyst
 02.09.1987 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 169

- Dagbok nr. 3602, tinglyst
 02.09.1987 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 170
 - Dagbok nr. 5374, tinglyst
 07.12.1987 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 171
 - Dagbok nr. 173, tinglyst
 18.04.1988 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 172
 - Dagbok nr. 2125, tinglyst
 30.05.1991 Jordskifte
 - Dagbok nr. 4814, tinglyst
 28.11.1991 Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 175
 - Dagbok nr. 709, tinglyst
 24.02.1993 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 176
 - Dagbok nr. 3946, tinglyst
 08.10.1993 Bestemmelse om veg,. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 178
 - Dagbok nr. 1275, tinglyst
 10.03.1994 Bestemmelse om veg, vannrett.
 - Dagbok nr. 2693, tinglyst
 10.07.1997 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 181
 - Dagbok nr. 2728, tinglyst
 14.07.1997 Bestemmelse om veg, vannrett. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 182
 - Dagbok nr. 4175, tinglyst
 21.10.1997 Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 185
 - Dagbok nr. 1896, tinglyst
 26.05.1998 Bestemmelse om veg, rett til å ta ut strøm fra kabel på denne eiendom. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 121
 - Dagbok nr. 4164, tinglyst
 27.09.2000 Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 187
 - Dagbok nr. 2138, tinglyst
 16.05.2002 Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 190
 - Dagbok nr. 3889, tinglyst
 09.09.2002 Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 191

- Dagbok nr. 1274, tinglyst
11.03.2005 Erklæring/avtale.
Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger/kabler for
strøm, høyspent og lavspenitanlegg,
samt anlegg av nettstasjon med rett
til videreføring av
strømforsyningsanlegg.
Rettighetshaver: VOKKS Nett AS
- Dagbok nr. 5575, tinglyst
17.10.2006 Bestemmelse om veg.
Gjelder vegen N. Fjell - Fjellsvarden
og inn til tomten. Rettighetshaver:
gnr. 137 bnr. 196
- Dagbok nr. 95986, tinglyst
02.12.2010 Bestemmelse om
vann/kloakkledning.
Rettighetshaver: gnr. 137 bnr. 217
- Dagbok nr. 695196, tinglyst
01.09.2011 Erklæring/avtale.
Bestemmelse om
trafostasjon/kiosk, anlegg og
vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: VOKKS Nett AS

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommene ligger innunder
reguleringsbestemmelser for
hyttefeltet Fjeld. Bestemmelsene
følger vedlagt.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

Fra kr. 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 000,- (Boligkjøperforsikring
(valgfritt tillegg))
2 800,- (Boligkjøperforsikring
(valgfritt tillegg))

10 000,- (Dokumentavgift (forutsatt
salgssum: 400 000,-))

Fra kr. 26 140,- (Omkostninger

totalt)

Fra kr. 426 142,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Utarbeides etter budaksept.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Tomtene overtas som på visning.

Tomtene kan ikke overskjøtes før
oppmåling er utført bnr. er
opprettet. Dette avhenger av
saksbehandlingstid hos kommunen
og Statens Kartverk.

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 og ta
kontakt med oss for ytterligere
informasjon.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av
budjournal.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3
3. ledd forbyr oppdragstaker i
forbrukerforhold å viderefordre
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.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av
budjournal.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3
3. ledd forbyr oppdragstaker i
forbrukerforhold å viderefordre
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 04.01.2023 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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Valdres Eiendomskontor AS
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes
Organisasjonsnummer: 979870167

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
Tlf: 47 81 49 75
E-post: Fredric.bacher@aktiv.no



Reguleringsbestemmelser for hyttefelt Fjeld

Gnr. 137 bnr 3 i Etnedal kommune

Vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 36/07

I samsvar med med § 25 i Plan- og bygningslova (PBL) blir området som vist på reguleringskartet regulert til fylgjande reguleringsformål:

PBL §25, 1. ledd nr. 1 Byggeområde

- Eks. og nye fritidsbustader

PBL §25, 1. ledd nr. 2 Landbruksområde

- Område for jordbruk og skogbruk

PBL §25, 1. ledd nr. 5 Fareområde

- Høgspent

PBL §25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde

- Private veger/ parkering
- Bevaring kulturminner
- Alpin- og akebakke
- Friluftsområde i vassdrag
- Skiløype

PBL §25, 2. ledd Kombinerte formål

- Fritidsbebyggelse/serviceområde

1. BYGGEOMRÅDE

Eks. og nye fritidsbustader

- a. På område regulert til byggeområde for eks. og nye fritidsbustader kan det på kvar enkelt tomt ikke oppførast flere enn tre bygg med et samlet totalt bruksareal på inntil T-BRA = 190 m². Disse kan bestå av hovedhytte inntil 150 m² T-BRA, anneks maks. 35 m² T-BRA og uthus maks. 20 m² T-BRA. Av dette er det avsatt 36 m² T-BRA til parkeringsføremål pr. tomt. Bygningene skal i størst mulig grad være plassert i tunform med en innbyrdes avstand på inntil 10 meter.
- b. Framtidig oppdeling av tomtene er ikke tillatt, og det er bare tillat med en bruksenhet pr. tomt. Hyttene kan ikke brukes som helårsbolig.
- c. Byggesøknad skal vedlegges målsatt situasjonskart over tomta i målestokk 1:1000 eller større, der eksisterende og planlagte bygg er inntegna. I byggesøknaden skal eksisterende og nytt terreng vises på snitt- og fasadetegninger.
- d. Synlig grunnmur over terrengnivå skal ikke ha større høyde enn 0,8 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittelig planert terrengnivå. For tomtene 93-98 skal mønehøgden ikke overstige 5,0 meter over gjennomsnittelig planert terrengnivå.
- e. Alle bygg skal ha mørke, matte farger og være av tre, stein eller anna naturmateriale. Det skal brukes tre, torv, skifer eller Valdres-shingel på tak. På tomtene 93-98 skal tak på alle bygg tekkes med torv.
- f. Hovedmøneretning på hovedhytte skal være parallell med terrengekotene.
- g. Det tillates inngjerdet inntil 100 m² pr. tomt, eller inntil 30 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.
- h. Omfattende terrenginngrep skal unngås og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Området skal holdes ryddig.
- i. Eventuelle parabolantenner skal plasseres på vegg og ha tilnærma same farge som veggen.
- j. Det er ikke tillatt med oppføring av portaler eller andre frittstående elementer. Flaggstenger er forbudt på tomter som ikke er frådelt pr. 01.01.2007.

- k. Alle kabler skal legges i jord.
- l. Det er ikke anledning til å legge inn vatn i bygningene uten at det på forhånd er innhenta utsleppsløyve fra forurensingsmyndighet/kommunen.
- m. Området skal bygges ut med 400 V systemspenning.
- n. Innenfor areal regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/ serviceområde, kan det etableres bygninger for kommersiell aktivitet som servering/ salg av detaljvarer og overnatting, som for eksempel leiligheter/ utleiehytter og lignende. Det kan også etableres fritidsboliger i form av leiligheter eller frittstående hytter. Det kan dessuten etableres parkering i tilknytning til aktiviteten. Det skal i disse områdene legges vekt på universell utforming i størst mulig utstrekning. Dette gjelder spesielt for eventuelle bygg som vil være åpne for allmennheten.
- o. Utnyttingsgraden for NF1-NF6 kan være inntil BYA=40 % av tomta. Maksimal mønehøyde blir satt til maksimalt 7.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- p. Søknad om byggetillatelse for hvert område skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker i Etnedal kommune. Byggesøknaden skal inneholde plassering av alle bygg som er planlagt innenfor området, samt at de skal vise planlagt parkering og terrenginngrep.

2. OMRÅDE FOR JORD OG SKOGBRUK

- a. Innenfor området kan det fritt etableres skiløyper og gjøres nødvendig terrenginngrep for dette.

5. FAREOMRÅDE

- b. Innenfor fareområdet kan det ikke etableres installasjoner som ikke er i tråd med reglene for bygging innenfor sikkerhetssonen langs høyspentlinje.

6. SPESIALOMRÅDE

- a. Byggegrense langs vegene er 12.5 meter fra midtlinje veg. Hovedveibredde skal være inntil 5,0 meter inkl. 0,25 m skulder på kvar side. Inngrep i terrenget utenfor reguleringsområdet er ikke tillate: Vegskråninger skal tilsås straks vegarbeidet er avslutta.
- b. Innenfor området regulert til alpin, kan det etableres faste installasjoner som naturlig faller til formålet, slik som heis, heisbod, elektriske installasjoner, varmetue, billettbod og lignende. Det kan også gjøres nødvendig markarbeid for å etablere installasjonene, samt etablere nedfarter.
- c. I spesialområde med formål bevaring ligger veganlegg ID29256. Kulturminnet er automatisk fredet etter lov om kulturminne §§ 4 og 6. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnet og miljøet rundt dette. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

FELLESBESTEMMELSER

- a. Ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner er forbudt.
- b. Som privetløsning skal det monteres biologisk klosett i hyttene, dersom ikke annen løsning vert godkjent som en del av utslippstillatelse.
- c. Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for Etnedal kommune skal nyttes.

RETNINGSLINER

- a. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjente, skal arbeidet stoppes i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonen på 5 meter. Melding skal straks sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at myndigheten kan komme på befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt betingelsene for dette.

Reguleringsplan

Fjeld

Del av gnr 137 bnr 3



Etnedal kommune

Tegnforklaring

Reguleringsformål, pbl § 25

Byggeområder:



Eks. og ny fritidsbebyggelse



Fritidsbebyggelse/serviceområde

Landbruksområder:



Jord- og skogbruk

Fareområder:



Høyspenningsanlegg

Spesialområder:



Bevaring av kulturminne



Friluftsområde i vassdrag



Ski-/akebakke



Skiløype



Privat veg

Streksymboler:



Planens begrensning



Formålsgrense



Grense for fareområde



Grense for bevaringsområde



Eiendomsgrense som skal oppheves

Kartgrunnlag: FKB
Ekvidistanse: 5 meter
Målestokk: 1:3000

Dato: 29.03.07, rev 20.08.07



I medhold av plan- og bygningslovens §27-2 har Etnedal kommunestyre i sak 36/07 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret.

Etnedal den _____

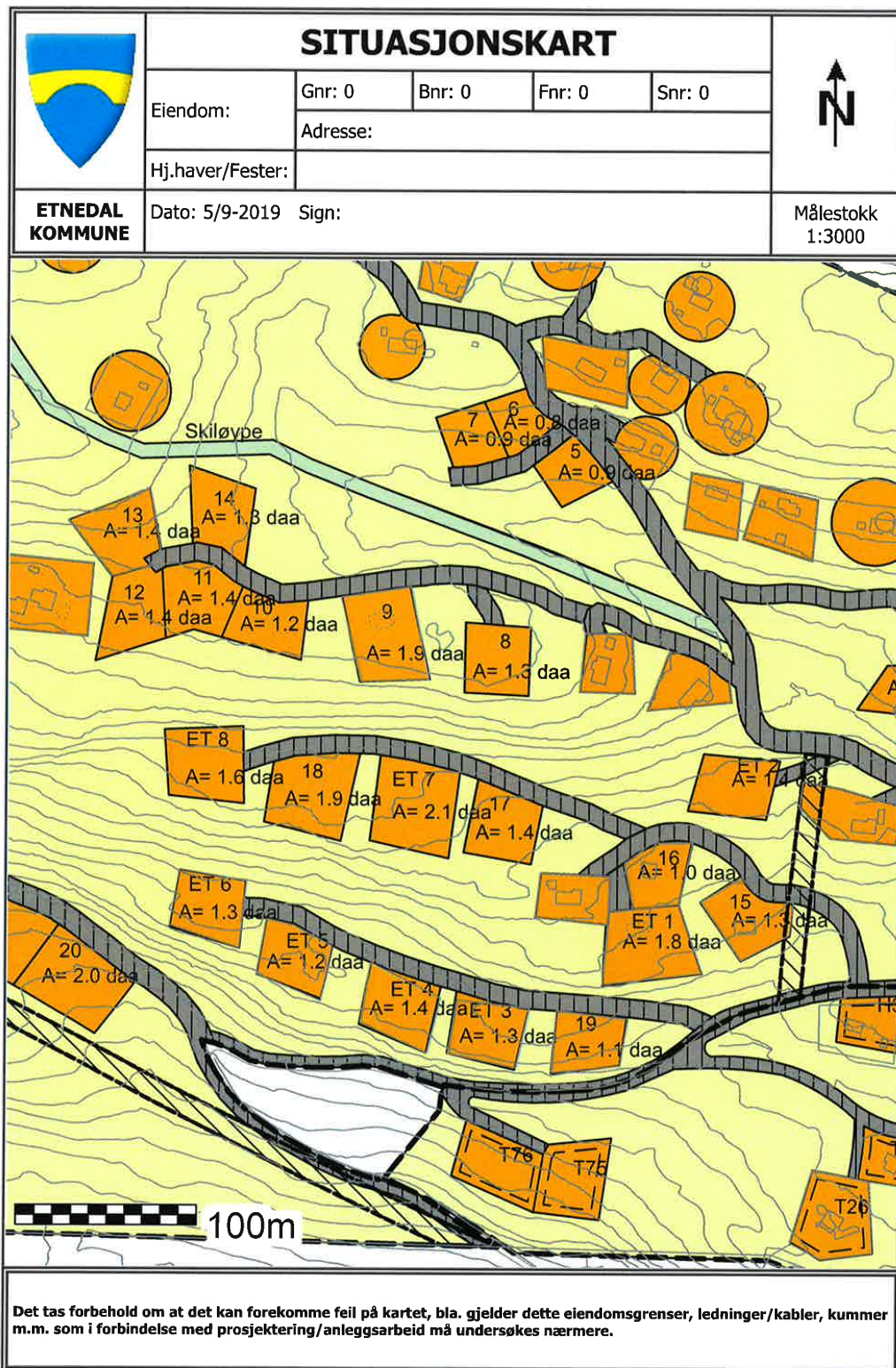
Ordfører

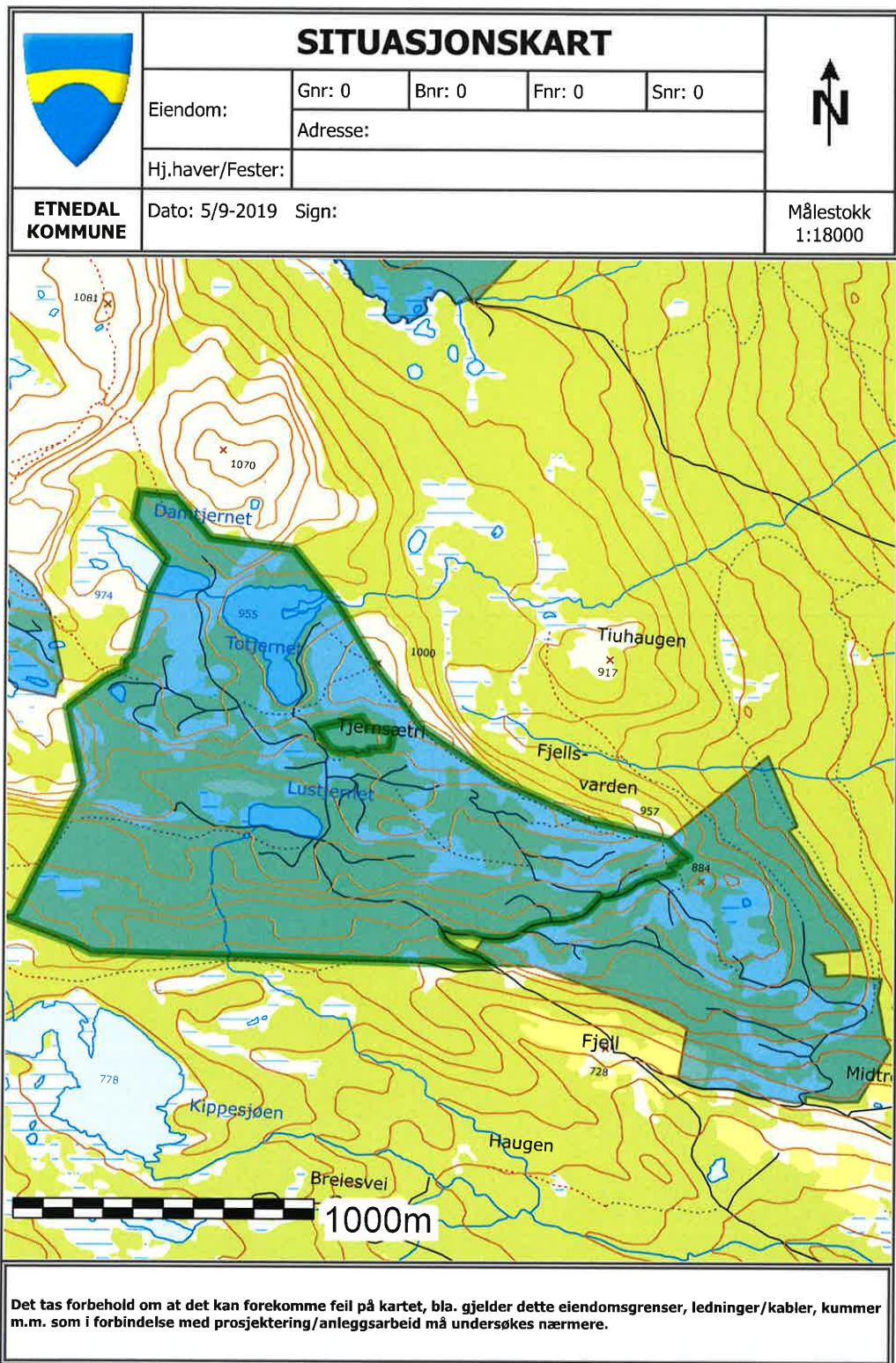
Saksbehandling iflg. plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Sign.
Kunngjøring av oppstart	Annonse avis		KVS
1. gangs behandling	27/07	04.06.07	Planutv.
Offentlig ettersyn i perioden 22.06.07 – 10.08.07			
2. gangs behandling	39/07	27.08.07	Planutv.
Kommunestyrets vedtak	36/07	04.09.07	Kom. styret

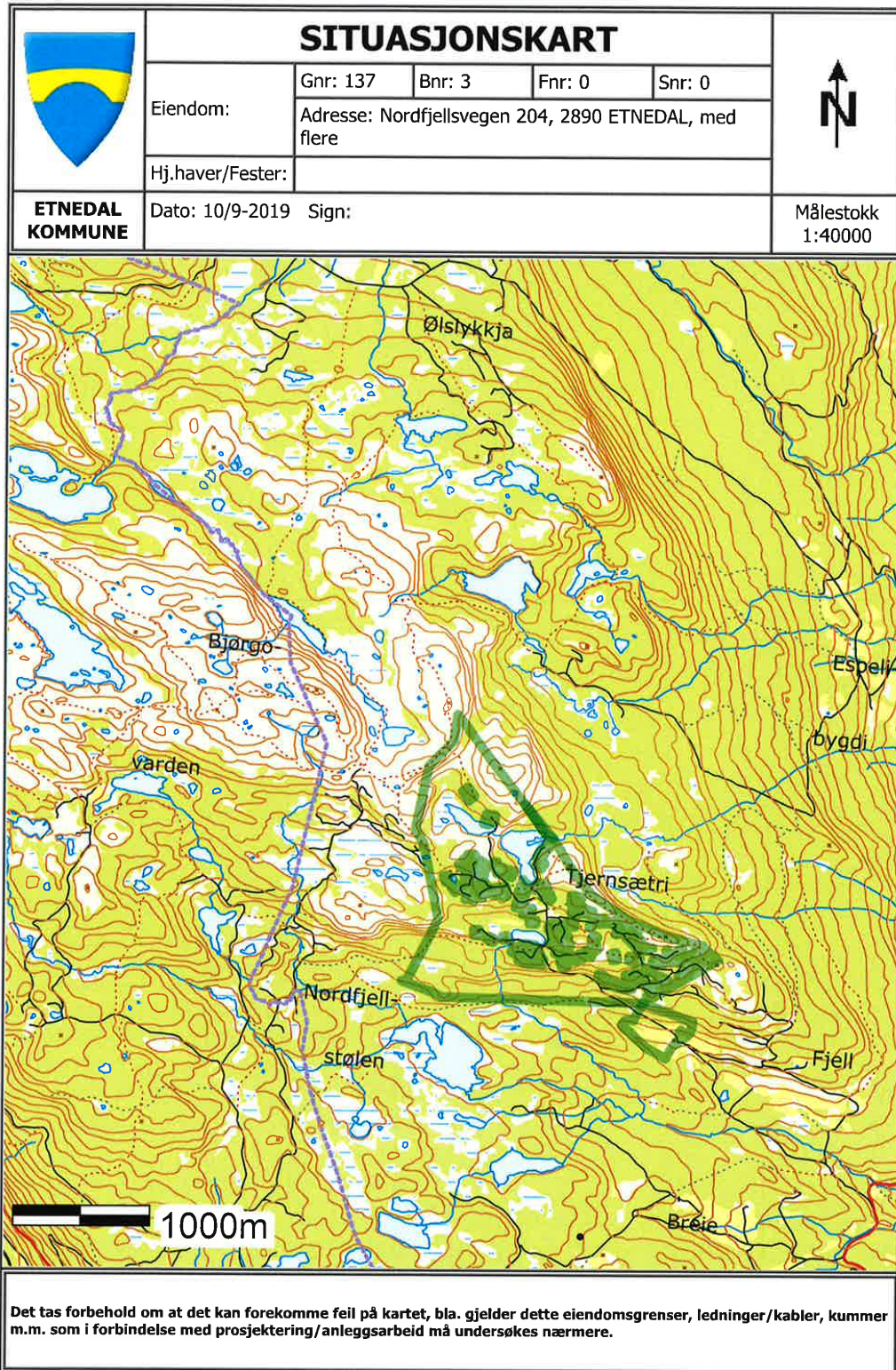
Planen er utarbeidet av:

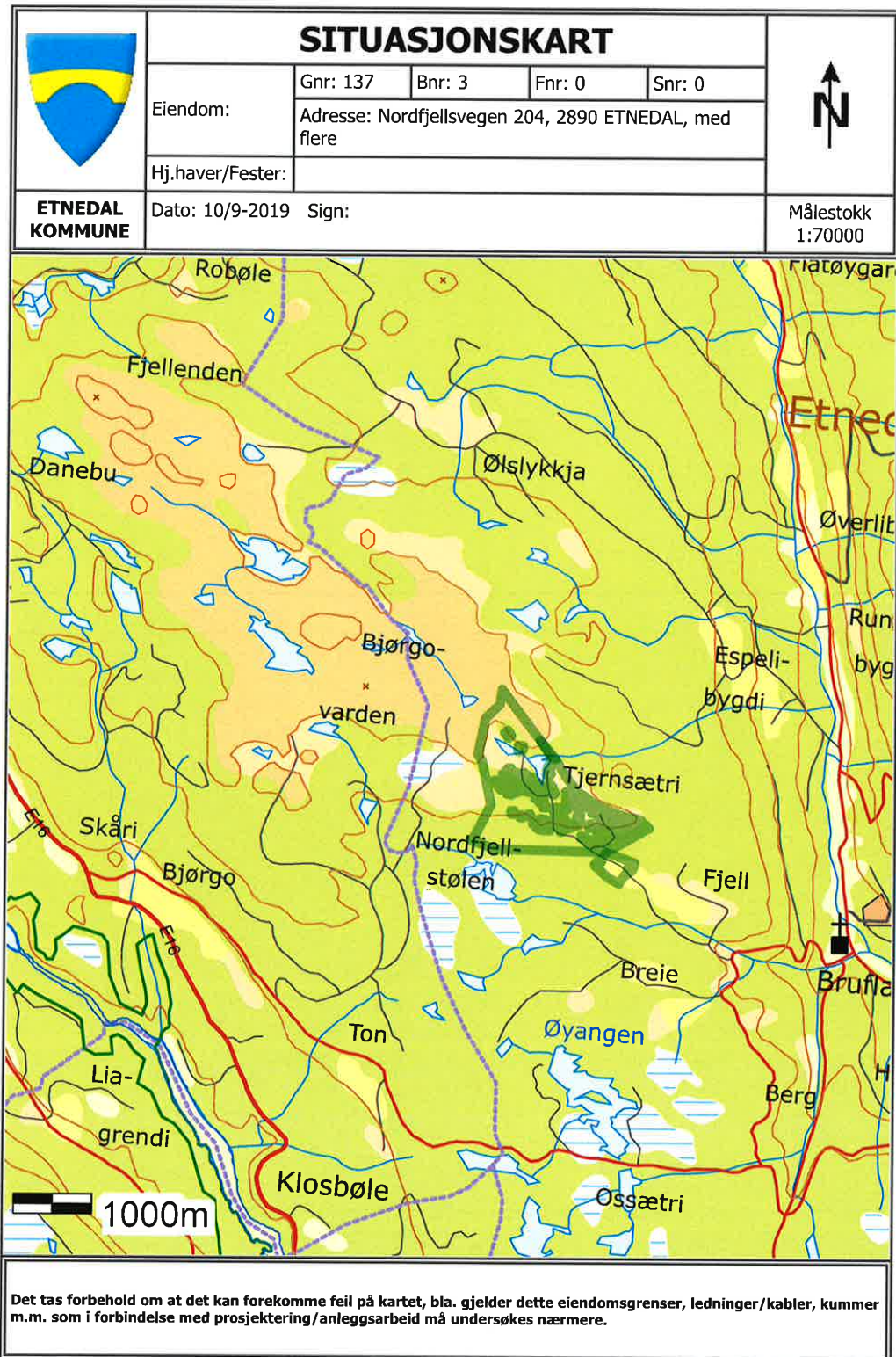
**Svanheld areal- og
Utmarksplanlegging**

v/Knut Vidar Svanheld, 2977 Øye
Org. Nr. 986 319 654















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 håndverktjenester

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”

Rett 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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 renoverert 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.



**ETNEDAL
SPAREBANK**



DRØMMER DU OM HUS ELLER HYTTE?

Vår dyktige rådgiver Lage Kamben hjelper deg med finansieringen.



61 12 15 08



lage@etnedalsparebank.no

www.etnedalsparebank.no

En lokalbank i **eika.**

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:
Fjellsbygda, 2890 Etnedal
Gnr. 137, bnr. 3, Etnedal kommune

Oppdragsnummer:
17199001

Meglerforetak: Valdres Eiendomskontor AS
Saksbehandler: Fredric Bachér

Telefon: 61 36 66 33
E-post: Fredric.bacher@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: 04.01.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



Aktiv Eiendomsmegling er en av landets største meglerkjeder. Kjeden er i vekst og består nå av ca. 80 kontorer landet over. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, verdivurderinger, prosjektmegling og næringsmegling.

Vårt mål er å vinne sammen og skape vinn-vinn for både selger og kjøper. Det må til om vi skal ha Norges mest fornøyde kunder.

aktiv.
Tar deg videre