

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Linn Hamre**

**Mobil** 997 34 264

**E-post** linn.hamre@aktiv.no

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 4 940,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 654 940,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 8 794,-  
**Selger:** Vaset Utbyggingsselskap AS

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total:** 67/67 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** Ca. 917 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 94, bnr. 1, fnr. 1237

**Oppdragsnr.:** 1201230201

# Lekker, nyoppført hytte med ski inn/ski ut til Vaset Skiheiser og flott løypenett. Nydelig utsikt!

Åpent og luftig hytte beliggende i nydelig turterreng og med fantastisk utsikt mot bl.a. Vasetvannet, Grønsennknippa og Jotunheimen. Hytta ligger i et populært hytteområde ca. 900 moh. Her er det ski inn/ski ut til Vaset Skiheiser, ca. 45 m til løypenett og kort vei til butikker og serveringssteder.

- Lyst og stilfullt med mønet himling i stue, samt store, flotte vinduer og utgang til terrasse.
- Åpen løsning til kjøkken med integrerte hvitevarer/innbyggingsprodukter.
- Tre hyggelige soverom.
- Delikat bad med stemningsfull downlightsbelysning.
- Separat toalettrom i tillegg til eget teknisk rom/vaskerom.
- En arealeffektiv og praktisk hytte hvor at all tid kan brukes til aktivitet og hygge.
- Umiddelbar nærhet til Vaset Skiheiser.
- Nær fantastisk løypenett.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	16
Leveringsbeskrivelse .....	33
Informasjon fra bortfester Statskog SF .....	36
Tinglyst festekontrakt .....	39
Reguleringsplan for Vaset Alpinområde .....	43
Informasjon om el-anlegg .....	54
Grunnbok .....	55
Budskjema .....	65

# Panoramavegen 1106

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, teknisk rom, gang og entré.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eiendommen er ikke oppmålt og arealene er på bakgrunn av byggetegningene fra Byggmann datert 05.04.2022.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

917 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt beliggende i svakt hellende terreng.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart. Ved oppmåling av denne tomten ble ved en feiltakelse veien i overkant innlemmet som en del av denne eiendommen. Denne grensen vil derfor justeres til å bli liggende i underkant av veien, og med det vil arealet på tomten reduseres med ca. 170 kvm som vil medføre et areal på tomten på ca. 917 kvm.

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

derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene er grønne.

### **Årlig festeavgift**

Kr 8 794,-

### **Festetid**

Varighet inntil videre.

### **Regulering av festeavgift**

Reguleres 01.01. hvert år ihht konsumprisindeksen.

Neste regulering: 01.01.2025.

Neste regulering av tomteverdi: 01.01.2032

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er ikke innløsningsrett på tomter i Statsallmenning.

### **Festekontrakt datert**

01.08.2022.

### **Beliggenhet**

I vakker fjellterreng, lett tilgjengelig fra både øst- og vestlandet ligger Vaset, et av Valdres mest populære og attraktive hytteområder. Her er aktivitesmulighetene mange, serveringsstedene gode og turterrenget, ja det innbyr til aktive dager i klar frisk fjellluft!

I dette flotte fjellområdet ligger denne stilfulle, nyoppførte hytta. Den ligger ca. 900 m.o.h og har vakker utsikt mot Grønsennknippa, Jotunheimen, Gilafjellet, Vasetvannet, Ålfjell og Mellene. Med flott turterreng, en rekke aktivitetstilbud for hele familien, og en unik nærhet til både alpinanlegg og langrennsløyper med ski-in/ski- out til Vaset Skiheiser, er dette virkelig et drømmested sted for hele familien.

Vaset er et utmerket utgangspunkt for alle typer fjellturer, og et eldorado for alle sykkelinteresserte. Med store fjellområder beliggende i Statsallmenningen, er det også muligheter for både stangfiske og småviltjakt. Se gjerne Vestre Slidre Fjellstyre sin hjemmeside: <https://www.vestre-slidre-fjellstyre.no> for mer informasjon. Båt og kano kan leies på Vaset.

På "stølsvidda", fjellplatået mellom Valdres, Hallingdal og Hemsedal, er det flotte turmuligheter på stølsveger og stier. Her kan en besøke støler som fortsatt er i aktiv drift, smake tradisjonsrik stølskost og delta i dyrestell.

Ved fjellvannet Rensenn finner en av Valdres kanskje fineste badestrand. Vannet ligger ca. 922 m.o.h, og er med sin flotte, langgrunn sandstrand et meget populært sted. Et besøk her kan gjerne kombineres med en tur opp på Nøsakampen (1.234 m.o.h) eller

Grønsennkippa, (1.368 m.o.h), som begge gir fantastisk utsikt utover området og inn i Jotunheimen.

På og rundt Vaset finner en milevis med velpreparerte skiløyper., og nærmeste løype finner du ca. 50 m fra hytta. De fleste av løypene er også preparert for skøyting, så her kan både små og store, mosjonister og aktive velge løyper som passer. Mulighetene er mange, f.eks. rundt Vasetvannet, på Veståsen eller kanskje Bjødnhøvdrunnen. Gå gjerne inn på [www.skisporet.no](http://www.skisporet.no) for oversikt og informasjon om løypene.

For den som ønsker alpint er Vaset Skiheiser et hyggelig sted. og med denne beliggenheten ligger alt til rette for aktiv dager for både store og små. Skisenteret har 3 heiser, 9 nedfarter og et 100 m barnetrek. Her er det også snøkanoner, belysning og kafe. Skisenteret passer godt for hele familien, slik at alle kan ha en trivelig dag i bakken. Om noen ønsker større utfordringer kan en følge Panoramavegen innover fjellet og fortsette videre over til Lykkja og Hemsedal, ca. 1 times kjøring fra Vaset. Det er også kort vei til populære og vakre fjellområder som Beitostølen, Jotunheimen og Hemsedal.

Etter aktive dager i naturen kan en gjerne besøke tradisjonsrike Gomobu Fjellstue, hvor en kan nyte gode måltider i hyggelige omgivelser. Ta også turen til Vasetstølen, eller til Sekskanten Kro og Pub, hvor mange samles til hyggelige kveldsstunder. Det er også gangavstand til Vasetcenteret er en innbydende Jokerbutikk med et imponerende utvalg av dagligvarer, og mange lokale kvalitetsprodukt. Butikken er åpen syv dager i uka, året rundt, og har et meget godt servicetilbud. Nær Vasetcenteret ligger også Intersport, med et godt utvalg av sesongens varer.

### **Adkomst**

Fra Oslo kan en kjøre E18 til Sandvika, og derfra følge E16 til Fagernes. Fortsett videre i retning Bergen, og ta av til venstre mot Vaset etter ca. 8,5 km. Følg Panoramavegen i ca. 11 km til du ser bommen, ta da av til venstre før bommen. Ta første til venstre og hytta som er til salgs ligger som den første eiendommen på venstre side, merket med "Aktiv til salgs" skilt.

God tur!

### **Bebyggelsen**

Frittliggende hytte.

### **Byggemåte**

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra Leveringsbeskrivelse mottatt fra Vaset utbyggingsselskap.

Utvendig kledning: liggende behandlet kledning 148 mm, med mellomstrøk beis fra leverandør

Taktekking: Tretak i klassis utførelse  
Takrenner: m/nedløp, sort.  
Vinduer: 2-lags superenergi, farge svart  
Ytterdør: glatt dør m/vindu, farge svart  
Boddør: glatt i svart  
Gulv: eikeparkett, 1-stav lys grå eik  
Bad: Fliser 30×60 cm  
Vindfang, Wc og teknisk rom: Fliser 30×60 cm  
Innvendig dører: glatte dørblad, farge svart  
Innvendig kledning: 13 mm stående sprekkpanel på alle innvendige vegger, beiset i fargen «signatur» 13×120 mm sprekkpanel i himling, beiset i fargen «signatur»  
Listverk: 12x58 mm glatt, beiset fra produsent. Samme farge på lister i tak som himling, farge på gulvlister som vegg.  
Kjøkken: I leveransen inngår kjøkken med alle hvitevarer inkl. iht. til bilder, farge mørk grå. Aubo kjøkken.

#### Rørlegger/innvendig sanitær:

Rørleggerarbeid med utstyr iht. standard rørleggeroppsett. I utstyrsoversikt kan nevnes: Bunnledninger (rør som ligger i betongplate fra ringmur fram til toalett, sluk osv.)

Rettveggs dusjhjørne med dusjgarnityr Varmtvannsbereder 200 liter

Ett-greps blandebatterier på kjøkken, Wc og bad

Baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servantplate i porselen

Frostfri utekran.

#### Elektroinstallasjoner og utstyr:

Elektrikerarbeid med utstyr iht. standard elektrikeroppsett (NEK-400). I utstyrsoversikt kan nevnes: Inntaksskap og kabel mellom inntak og sikringsskap.

Komplett sikringsskap m/overbelastningsvern, jordfeilautomater og overspenningsvern. Spotbelysning m/ bryter i stue, vindfang og bad

Varmekabler med termostat og føler i vindfang, bad, WC og teknisk rom

Strømforsyning til seriekoblet røkvarslere m/back up batteri Stålpipen og peisovn m/ glassfront, sort

Utvendig markterrasse på ca. 20m<sup>2</sup>.

#### **Innhold**

Hytte:

Overbygd inngangsparti, entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og teknisk rom.

Markterrasse på ca. 20 kvm.

#### **Standard**

Med åpen beliggenhet i vakker natur og en rekke aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet

er dette det perfekte stedet å samle familien til gode dager på fjellet! Hytta er nyoppført og arealeffektiv med fine løsninger slik at all tid kan brukes sammen med familien, gjerne ute i vakker og variert natur.

Den flotte nærheten til naturen er nøye hensyntatt ved oppføringen av hytta. I stua er det åpent, lyst og luftig med vinduer fra nærest "gulv til tak" og stor skyvedør av glass ut til terrasse. Stua har mønet himling og åpen løsning til kjøkken, så dette er et sosialt og hyggelig rom hvor en virkelig nyte den nydelig utsikt utover Vaset og til fjellene i Jotunheimen. Rommet har fin plass til både sofa- og spisegruppe og en sort peisovn med stålpipe sørger for lun og god varme.

Den stilfulle kjøkkeninnredningen er mørk grå med glatte fronter og sorte detaljer. Integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp og ventilator i sort utførelse. Kjøl- og frysenskap, samt oppvaskmaskin som innbyggingsprodukter.

I hytta er det tre fine soverom med store vinduer. På to av soverommene er det fin plass til dobbeltseng.

På badet er det stemningsfull downlightsbelysning og pent, flislagt gulv med varmekabler. Mørk baderomsinnredning med heldekkende servantplate i porselen og lyssatt speil over. Glassdør inn til flislagt dusjnise med mosaikkfliser på gulv. På badet er det også frittstående toalett, og det er montert ventilvifte i yttervegg. I hytta er det også et eget toalettrom med flislagt gulv. Det er også tekniske rom flislagt gulv og varmekabler. I rommet er det varmtvannsbereder, fin plass til vaskemaskin og god oppbevaringsplass. Rommet har også egen utgang til terreng.

Det er flislagt gulv med varmekabler i hyttas entré som har fin garderobeplass.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges umøblert, integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Helårsparkering på egen tomt.



## **Diverse**

Overføringsgebyr til Statskog, ca. kr. 3.700,- betales av kjøper.

Eiendommen vil være ferdig vasket til visning og ikke vaskes ytterligere før overtakelse utover enkel helgevask.

Ved oppmåling av denne tomten ble ved en feiltakelse veien i overkant innlemmet som en del av denne eiendommen. Denne grensen vil derfor justeres til å bli liggende i underkant av veien, og med det vil arealet på tomten reduseres med ca. 170 kvm som vil medføre et nytt areal på tomten på ca. 917 kvm. Tomtegrensene i grunn og matrikelkartet vil derfor avvike til dette er rettet opp, og kjøper aksepterer dette ved innleggelse av bud og kan ikke kreve prisavslag for dette.

Det er søkt om å sette opp et uthus på eiendommen på ca. 10 kvm grunnflate. Dette vil ikke bli satt opp, og det blir eventuell ny eiers kostnad om de ønsker dette på plass.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på [www.skisporet.no](http://www.skisporet.no) for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Peisovn med stålpipe i stue/kjøkken.

Varmekabler i entré, bad, toalettrom og teknisk rom.

### **Info strømforbruk**

Griug opplyser:

Nytt anlegg, ikke kontrollert enda.

Forbruk 2023: 922 kWh

### **Energikarakter**

D

## **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 650 000

### **Info kommunale avgifter**

Avgifter pr. 2025:

Vann: Fastavgift pr. år: kr. 4.588,- + forbruk pr m3: kr. 47,-.

Avløp: Fastavgift pr. år: kr. 5.530,- + forbruk pr m3: kr. 57,-.

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-.

Feie- og tilsynsavgift pr. år: kr. 457,-.

Eiendomsskatt pr år: 4.596,-

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Info formuesverdi**

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Brøyteutgifter.

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 94, bruksnummer 1, festenummer 1237 i Vestre Slidre kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3452/94/1/1237:

22.09.2022 - Dokumentnr: 1058960 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 7 776

Gjelder fra dato: 01/08-2022

Tomteverdi: NOK 450 000

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2022 - Dokumentnr: 1058960 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder feste

22.09.2022 - Dokumentnr: 1058960 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/

huseierforening

Gjelder feste

25.07.2022 - Dokumentnr: 815867 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3452 Gnr:94 Bnr:1

Elektronisk innsendt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.02.2024.

### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder reguleringplan for Vaset Alpinområde, sist revidert 16.08.22.

Kopi av reguleringsbestemmelser og kart følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Hytta ble ifølge selger ferdigstilt 15.02.2024. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 650 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

3 700 Transportgebyr bortfester

---

4 940 Omkostninger totalt

20 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 654 940 Totalpris. inkl. omkostninger

3 670 040 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 672 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 19 140

#### **Betalingsbetingelser**

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.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Som næringsdrivende har selger ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Linn Hamre  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[linn.hamre@aktiv.no](mailto:linn.hamre@aktiv.no)  
Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14  
2900 Fagernes  
Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**

19.02.2024







**Velkommen inn!**

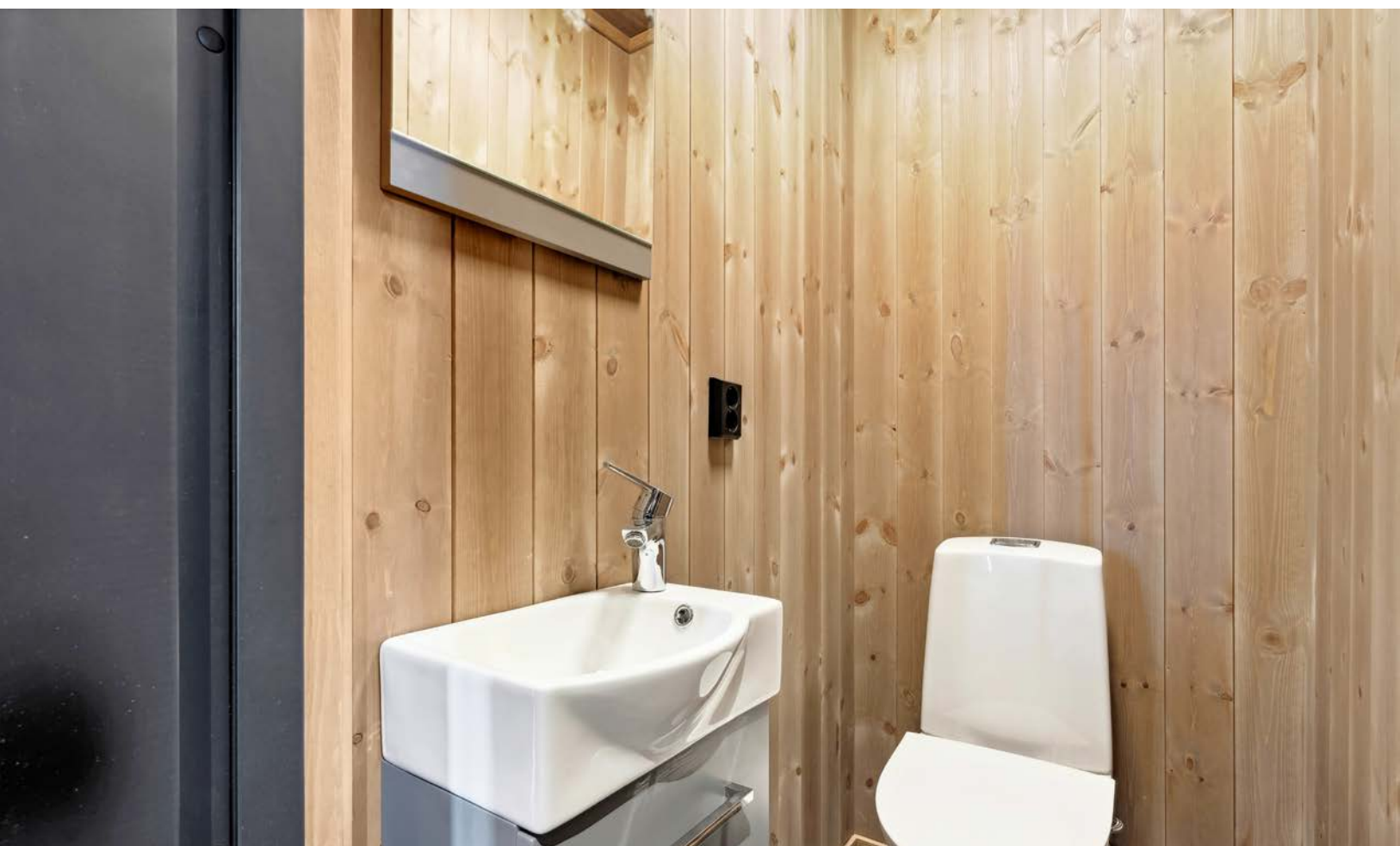










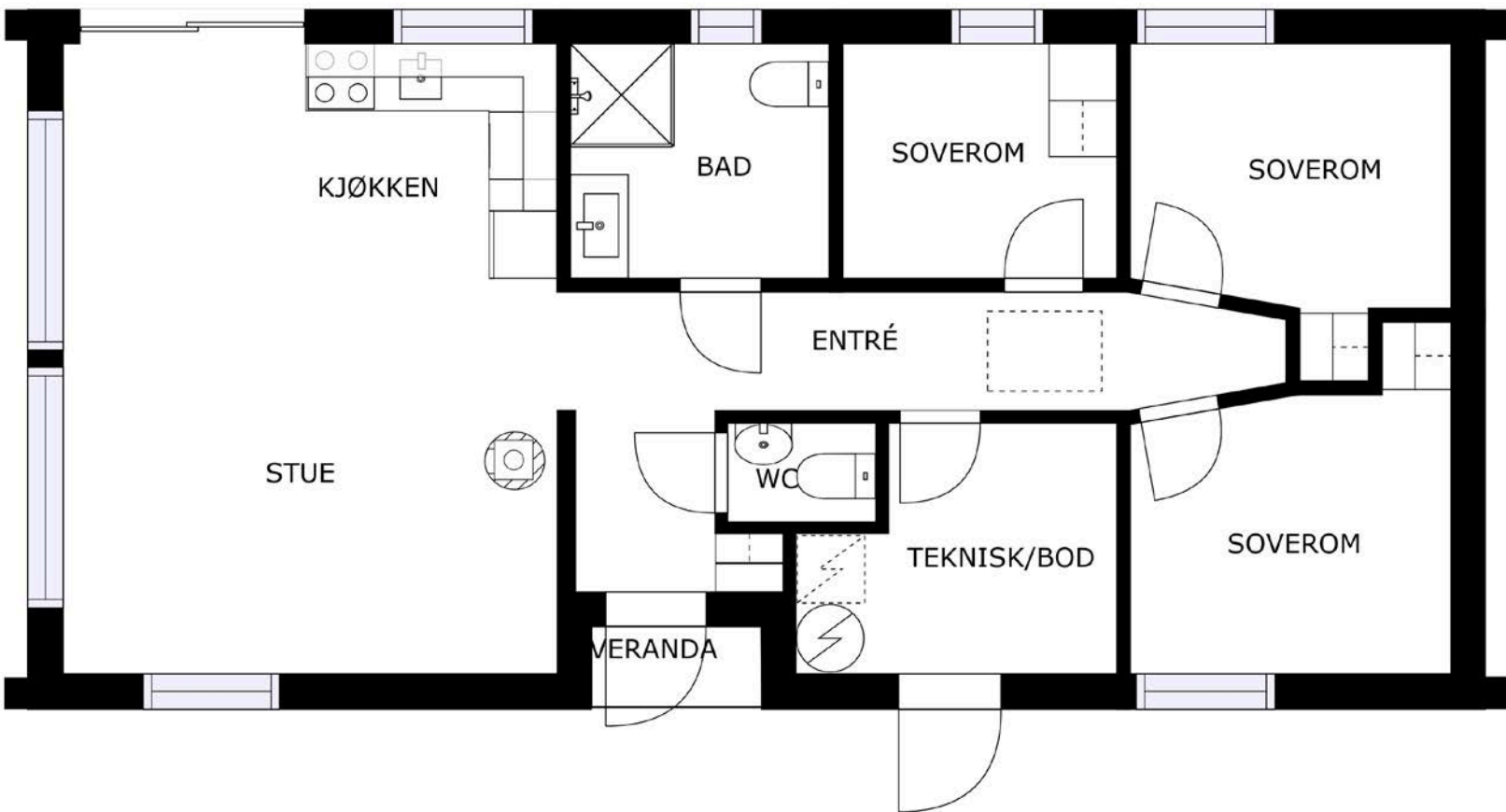






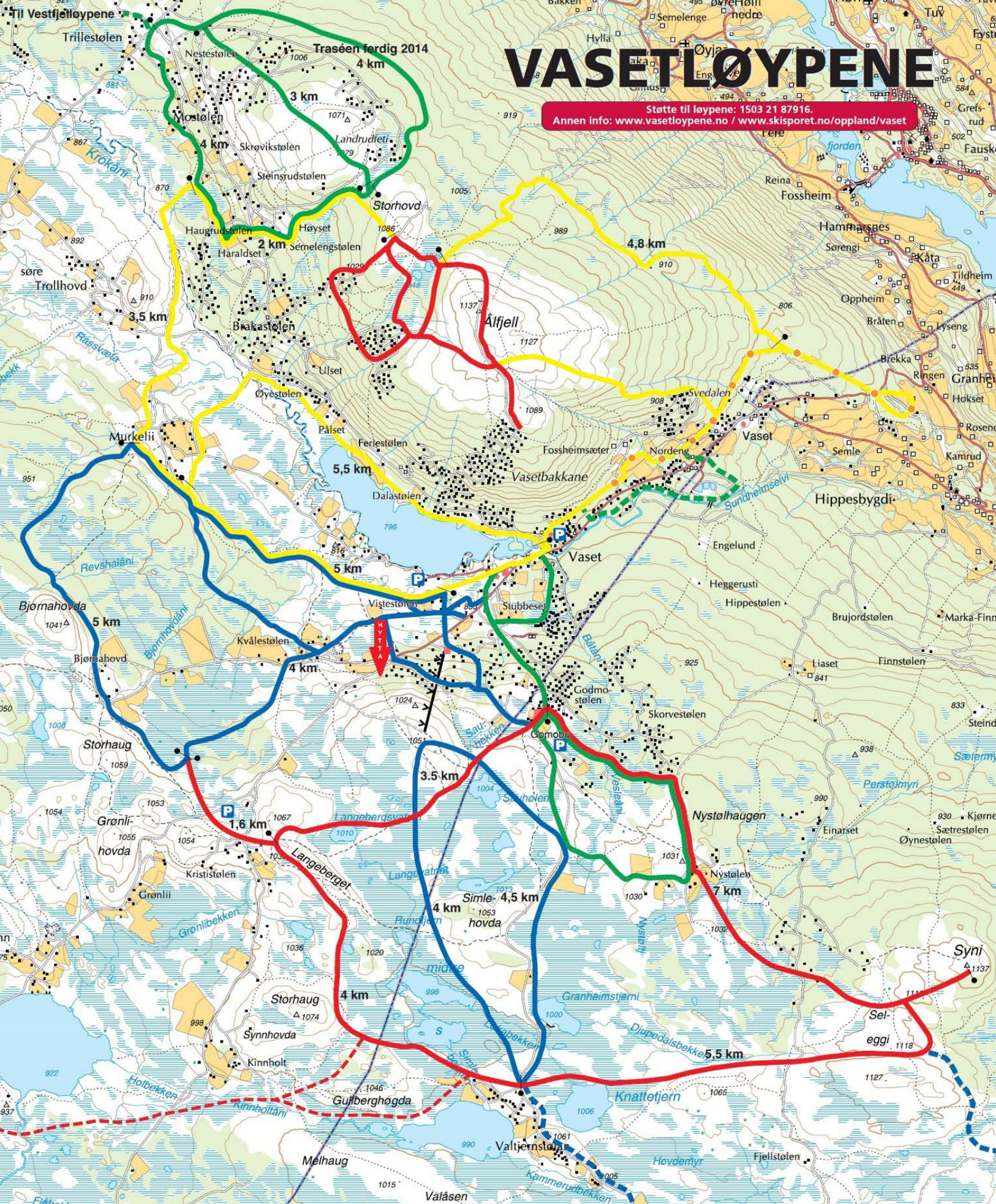


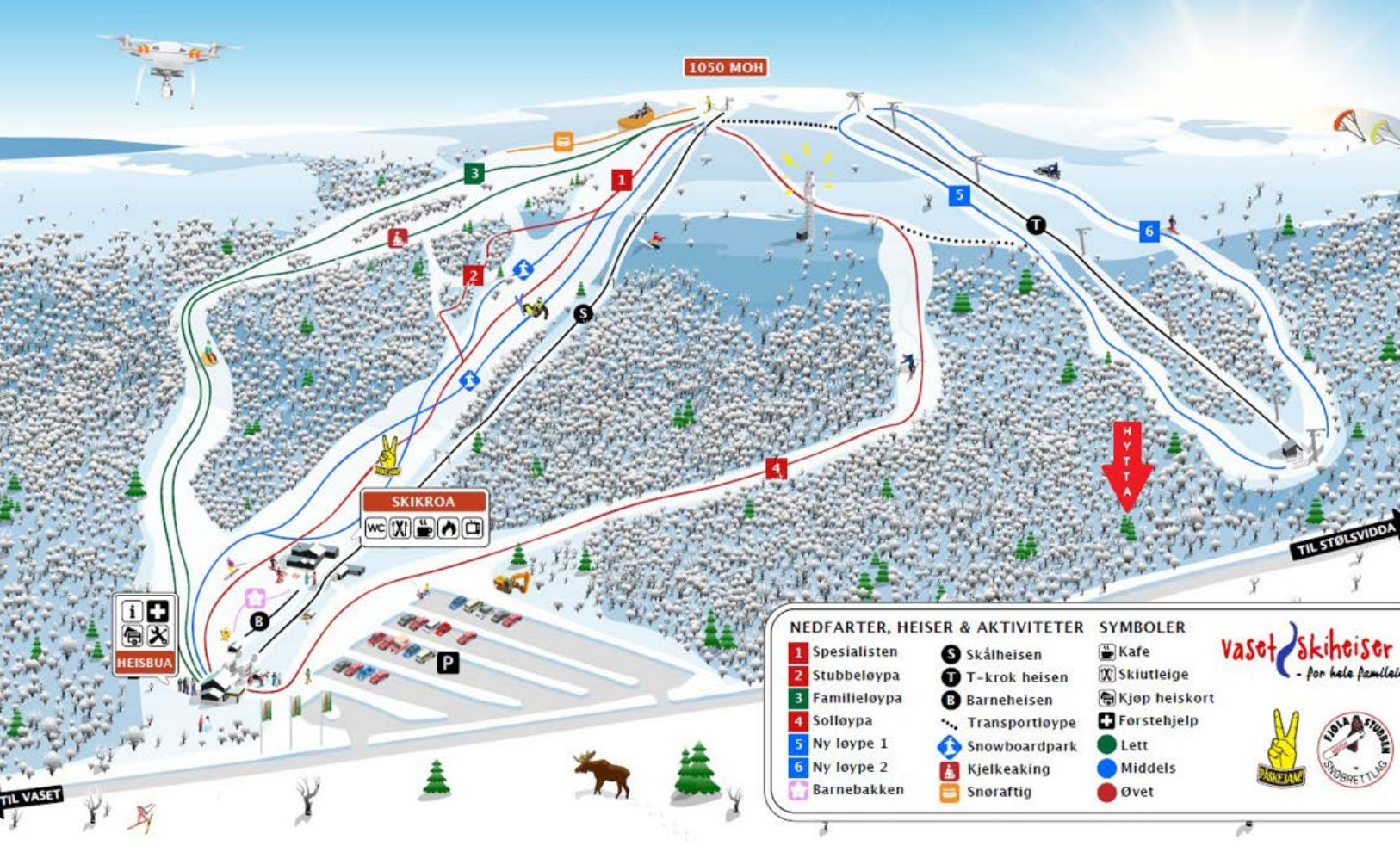




# VASETLØYPENE

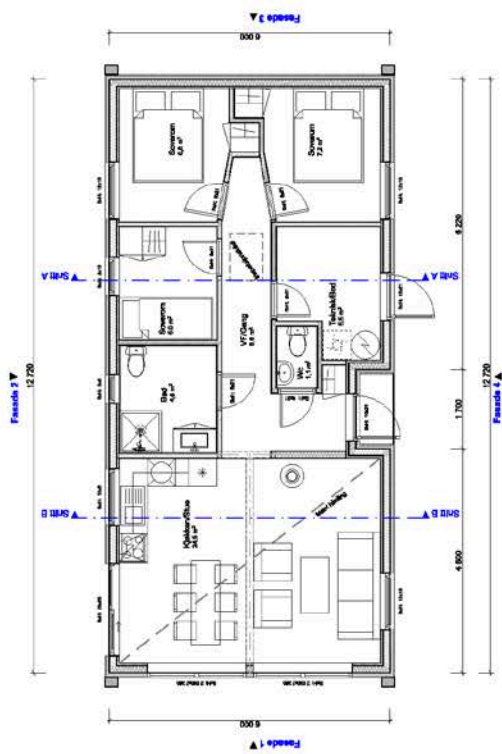
Støtte til løypene: 1503 21 87916.  
Annen info: [www.vasetloypene.no](http://www.vasetloypene.no) / [www.skisportet.no/oppland/vaset](http://www.skisportet.no/oppland/vaset)





# Vedlegg

# SKISSETEGNING



©Tegninger er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett av 1961 og kan ikke benyttes uten tillatelse fra Byggmann. Våre skissetegninger kan ikke benyttes til annet enn kalkulasjon, salg og forhåndskonferanser.

## Hovedplan





## A22 - leveransebeskrivelse

Utvendig kledning: liggende behandlet kledning 148 mm, med mellomstrøk beis fra leverandør  
Taktekking: Tretak i klassis utførelse  
Takrenner: m/nedløp, sort.  
Vinduer: 2-lags superenergi, farge svart  
Ytterdør: glatt dør m/vindu, farge svart  
Boddør: glatt i svart  
Gulv: eikeparkett, 1-stav lys grå eik  
Bad: Fliser 30x60 cm  
Vindfang, Wc og teknisk rom: Fliser 30x60 cm  
Innvendig dører: glatte dørblad, farge svart  
Innvendig kledning: 13 mm stående sprekkepanel på alle innvendige vegger, beiset i fargen «signatur» 13x120 mm sprekkepanel i himling, beiset i fargen «signatur»  
Listverk: 12x58 mm glatt, beiset fra produsent. Samme farge på lister i tak som himling, farge på gulvlister som vegg.  
Kjøkken: I leveransen inngår kjøkken med alle hvitevarer inkl. iht. til bilder, farge mørk grå. Aubo kjøkken.

### Rørlegger/innvendig sanitær:

Rørleggerarbeid med utstyr iht. standard rørleggeroppsett. I utstyrsoversikt kan nevnes:  
Bunnledninger (rør som ligger i betongplate fra ringmur fram til toalett, sluk osv.)  
Rettveggs dusjhjørne med dusjgarnityr Varmtvannsbereeder 200 liter  
Ett-greps blandebatterier på kjøkken, Wc og bad  
Baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servantplate i porselen  
Frostfri utekran.

### Elektroinstallasjoner og utstyr:

Elektrikerarbeid med utstyr iht. standard elektrikeroppsett (NEK-400). I utstyrsoversikt kan nevnes:  
Inntaksskap og kabel mellom inntak og sikringsskap.  
Komplett sikringsskap m/overbelastningsvern, jordfeilautomater og overspenningsvern.  
Spotbelysning m/ bryter i stue, vindfang og bad  
Varmekabler med termostat og føler i vindfang, bad, WC og teknisk rom  
Strømforsyning til seriekoblet røykvarsler m/back up batteri Stålpipes og peisovn m/glassfront, sort

Utvendig markterrasse på ca. 20m<sup>2</sup>.

Kommune  <b>VESTRE SLIDRE KOMMUNE</b>	<b>FERDIGATTEST</b> <b>JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10</b>
---	---

Tiltakshaver (navn, adresse) Vaset Utbyggingsselskap As Panoramavegen 901 2960 RØN	Ansvarlig søker (navn, adresse) Vaset Utbyggingsselskap As Panoramavegen 901 2960 RØN
---	--

### Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse Panoramavegen 1106	Gnr. 94	Bnr. 1	Festenr. 1237	Seksjonsnr.
---------------------------------------	------------	-----------	------------------	-------------

### Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn  
Delegert vedtak. Gbnr. 94/1/1237. Oppføring av fritidsbustad og uthus. Ferdigattest.

Vedtaket fattet av Tenesteleiar PTMS	Byggeløyve Ferdigattest	Vedtaks dato 13.03.2023 15.02.2024	Saker Saksnr. 124/23 027/24
---	----------------------------	--	--------------------------------------

Dato sluttkontroll 22.01.2024	Kontrollansvarlig Ans. søker
----------------------------------	---------------------------------

<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.  Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader og vilkår i tillatelsen.</li> </ul>

### UNDERSKRIFT

Sted Slidre	Dato 15.02.2024	Stempel/underskrift Gunnar Kværne Amundsen - Byggesaksbehandlar  Dokumentet er elektronisk godkjent og sendt utan underskrift.
----------------	--------------------	---

<b>KOPI SENDT TIL ORIENTERING</b>		
Formannskapet		

Ansvarlig søker er ansvarlig for å sende kopi av ferdigattesten til ansvarlege foretak. Jf. SAK 12-2.



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 0

Bnr: 0

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

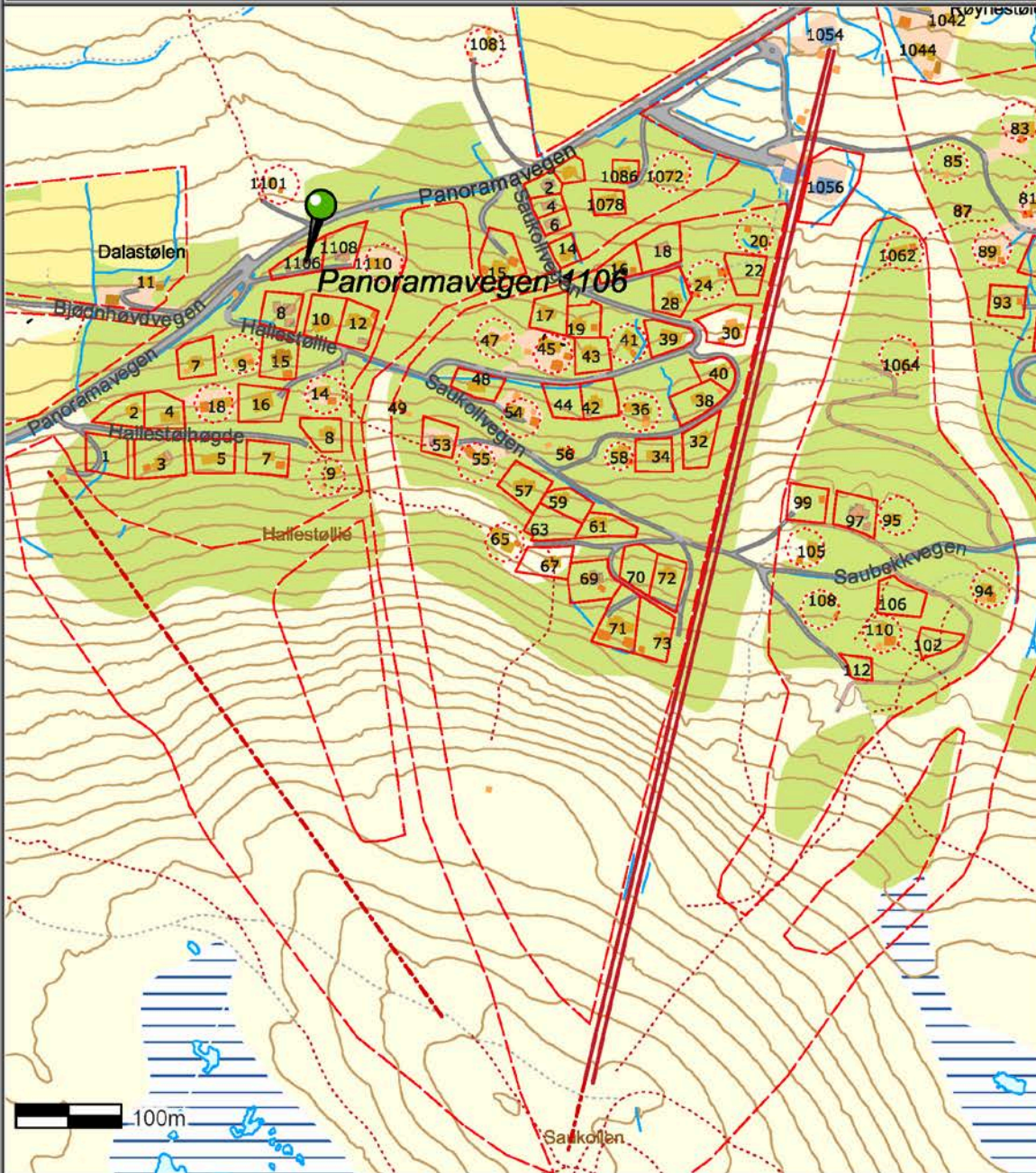
Hj.haver/Fester:



**VESTRE  
SLIDRE  
KOMMUNE**

Dato: 4/12-2023 Sign:

Målestokk  
1:6000



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

Statskog SF  
Postboks 174  
2402 Elverum

Vår referanse:  
1201230201

Vår saksbehandler: Telefon:  
Synnøve Maria Hovde 916 43 117

Vår dato:  
04.12.2023

**Salg av Panoramavegen 1106, 2960 Røn,  
gnr. 94, bnr. 1, fnr. 1237 (Ideell andel 1/1) i Vestre Slidre kommune  
Eier: Vaset Utbyggingsselskap AS v/André Vindedal Nilsen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 8268 kroner Forfallsdato: januar

Neste avtalte regulering: 1.1.2024 (KPI) 1.1.2032 (tomtverdi)

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): \_\_\_\_\_

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 1.1.2023

Avtalt utløp av festekontrakten: Vanghet inntil videre

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?  Ja  Nei

Det er ikke innløsningsrett på statsallmenning.

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei 2023: 3500 kroner 2024: 3700

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

Bortfesteres underskrift Mona Mickelsen Aarseth

Telefonnummer \_\_\_\_\_ E-post mona@statskog.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Synnøve Maria Hovde  
Medhjelper  
synnove.maria.hovde@aktiv.no

**Kontaktinformasjon:**

Statskog SF Elverum  
Postboks 174 Søbakken  
2402 Elverum

[kontrakt@statskog.no](mailto:kontrakt@statskog.no)

Telefon 74 21 30 00, tastevalg 2

## GENERELL INFORMASJON TIL FESTER VED OVERFØRING AV FESTEKNTRAKT

### Overføring av festekontrakt

Ved arv/skifte eller salg av bygg på festet/leid grunn er det behov for å overføre festekontrakten til den eller de som skal bli ny eier av bygget. Festekontrakten har ofte bestemmelser om overføring av rettigheten. Statskog skal, som grunneier og bortfester, normalt samtykke til slik transport av festerett.

Ved overføring av festerett sendes nødvendige fullmakter, originalt skjøte og/eller kopi av (u)skifteattest til:

*Statskog SF, Postboks 174 Søbakken, 2402 Elverum*

Innholdet i dette skrevet omtaler primært tomtefeste, men er også relevant for andre typer leie av grunn.

### Tomtefesteloven

Tomtefesteloven § 17 gjelder overføring av festerett. Fester har rett til å føre festeretten over til en annen så langt ikke annet følger av det som er avtalt eller av festeformålet. Fester plikter å varsle bortfester/grunneier om hvem festeretten skal overføres til.

Tomtefesteloven har ulike regler for feste av tomt til bolighus/fritidshus og feste av tomt til andre festeformål.

Lenke til tomtefesteloven: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1996-12-20-106>

### Endret leieformål eller endret bruk av tomten

Statskog gjør oppmerksom på at overføring av bygg på festetomt kan føre til en endring av festeformålet. For eksempel: Bygg på festet grunn selges fra en privatperson til et foretak, en organisasjon eller en offentlig eier. Aktuelt regelverk og vilkår for leie av tomten kan da bli endret, bl.a. med tanke på festeavgiftens størrelse, regulering av festeavgiften og ev. adgang til å innløse tomten. Det kan bli aktuelt å inngå en ny festekontrakt på oppdaterte vilkår med ny eier av bygg.

Hvis bruk av tomten eller plassering av bygg avviker fra forutsetningene, kan det også være aktuelt å endre leiekontrakten eller opplysningene i matrikkelen.

### Tinglysing

Mange (feste)kontrakter er ikke tinglyst. Statskog anbefaler tinglysing av avtalen om leie av grunn. Tinglysing er imidlertid ikke lovpålagt og har ingen betydning for gyldigheten av avtalen mellom fester og Statskog. Ved optak av lån og behov for å pantsette bygg, er tinglysing likevel en forutsetning.

Ved tinglysing av festekontrakt må tomten først være registrert i matrikkelen og grunnboken, som er de offentlige registrene over eiendom i Norge. Statskog kan være behjelpelig med å kartlegge status for den aktuelle tomten og bestille slik matrikulering hos kommunen.

### Kostnader

For arbeidet med overføring av (feste)kontrakten og eventuell saksbehandling mot kommune/Kartverket vil Statskog fakturere sakskostnader etter gjeldende satser. I tillegg kommer gebyr for kommunens saksbehandling og kostnad ved eventuell tinglysing.

Informasjon om festekontrakter, overføring av festerett og tinglysing på Kartverket og Statskogs nettsider:

<http://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettighet/Festekontrakt/>

<https://www.statskog.no/eiendom/fest-og-leieavtaler>

05.09.2023



 Returneres til:  
 Statskog SF Elverum  
 Postboks 174  
 2402 Elverum  
 Org.nr. 974 797 194

Rett kopi  
bekreftes

18.12.22 Elin Maurud

Statskog SF

**FESTEKONTRAKT FOR  
TOMT TIL  
FRITIDSHUS**

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
3452	Vestre Slidre	94	1	1237	
Eiendommens adresse					
Panoramavegen 1106, Vaset Alpinområde tomt A22					
Beskaffenhetsvalg			Tomteverdi ved avtaleinngåelse		
<input type="checkbox"/> 1. Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygd			Kr 450 000,-		
2. Bortfester					
Org.nr. (9 siffer)					
966 056 258 - Statskog SF					
 Doknr: 1058960 Tinglyst: 22.09.2022 STATENS KARTVERK					
3. Fester					
Org.nr. (9 siffer)/Fødselsnr. (11 siffer)		Navn		Ideell andel	
980 103 943		Vaset Utbyggingsselskap AS		1/1	
4. Festeavgift pr. år					
Kr 7.776,-					
5. Festetid					
Inntil videre, jf. tomtfesteloven § 7			Regnet fra dato		
			01.08.2022		
6. Panterett for festeavgift					
Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfester sin panterett skal ha 1. prioritet.					
7. Vilkår som skal tinglyses					
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)					
7.1. Overføring av festeretten til andre enn festeres nærstående skal godkjennes av bortfester. Lov om løysingsrettar § 8 angir hvem som er nærstående. Pantsetting av festerett og bygg kan skje uten samtykke fra bortfester.					
7.2. For gjerdehold gjelder den til enhver tid gjeldende reguleringsplan.					
7.3. Fester plikter å være medlem i sammenslutning med ansvar for infrastruktur mv., jf. pkt. 8.4					

## 8. Øvrige vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

### 8.1. Fysisk rådighet over tomten

Avtalen gir rett til å ha fritidshus på anvist tomt.

Tomten identifiseres ved matrikelbrev eller kartvedlegg datert: 25.07.2022.

Bebyggelsens omfang skal ikke overskride begrensninger fastsatt i kommuneplan/reguleringsplan.

Eventuell omregulering, dispensasjon/unntak fra reguleringsplan eller annen utnyttelse, som innebærer endring av antall boenheter eller annen bruksendring, krever særskilt samtykke fra bortfester. Bortfester kan stille vilkår for slikt samtykke, herunder justering av festeavgiften.

### 8.2. Festeavgift

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Betalingsterminen følger kalenderåret. Ved for sen betaling gjelder forsinkelsesrentelovens bestemmelser om alminnelig forsinkelsesrente.

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar, i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hvis den til enhver tid gjeldende tomtfestelovgivning tillater det, kan bortfester hvert tiende år kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien.

### 8.3. Kontraktsforutsetninger

Avtalen er betinget av at nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt. Fester har ansvar for innhenting av nødvendig konsesjon.

Unnlattelse av å bebygge tomten innen 5 år etter avtaleinngåelse innebærer mislighold, som kan føre til heving av kontrakten.

Benyttes bebyggelsen til annet enn fritidsbolig, anses festeformålet og forutsetningene for festeforholdet endret. Festeforholdets vilkår skal da reforhandles.

Fremleie av grunn er ikke tillatt.

### 8.4. Drift av felles infrastruktur

Fester plikter, praktisk og økonomisk, å bidra til etablering og drift av felles tiltak, som veier, vannforsyning mv., i området. Dette kan eksempelvis skje ved deltakelse i eller overfor egnet sammenslutning (velforening og/eller annet), som har eller får slikt ansvar.

### 8.5. Overføring av festeretten

Ved overføring av festeretten skal fester straks gi bortfester skriftlig varsel om ny festers fulle navn, adresse, fødselsnummer/organisasjonsnummer og dato for overføringen. Varsel mottatt av bortfester etter at festeavgift er fakturert fritar ikke tidligere fester fra plikt til å betale festeavgiften, jf. lov om tomtefeste § 17 fjerde ledd.

Fester plikter å betale bortfester et standardvederlag til dekning av sakskostnader ved overføringen av festeretten.



**8.6. Tinglysing, offentlige pålegg og gebyr**

Bortfester sørger for tinglysing av kontrakten. Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal bortfester sakskostnader og alle lovbestemte avgifter og gebyr, så som gebyr for matrikulering, dokumentavgift og tinglysing, dekkes av fester.

Dersom det kommer offentlige pålegg om tiltak/anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon mv., plikter fester å iverksette og dekke kostnadene.

Bortfester tar forbehold om fakturagebyr dersom fester ønsker papirfaktura.

**8.7. Skatter og avgifter**

Fester har ansvar for alle skatter og avgifter som påløper i forbindelse med festetømten.

**8.8. Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):****9. Underskrifter****Fester**

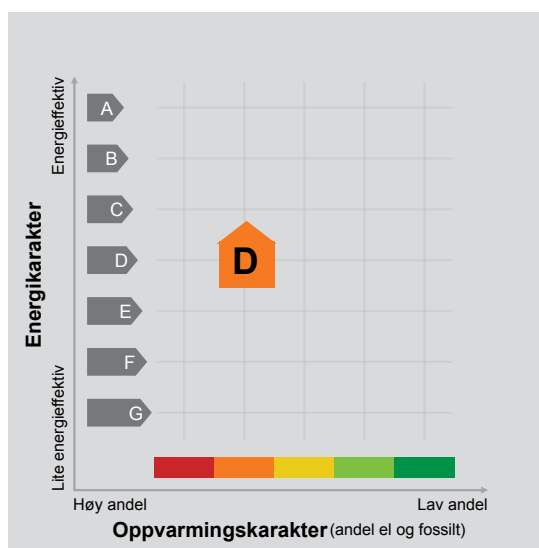
  
Dato  
  
For Vaset Utbyggingsselskap AS

**Bortfester**

17/8-2022  
Dato  
  
Statskog SF  
Statskog SF

# ENERGIATTEST

Adresse	Panoramavegen 1106
Postnummer	2960
Sted	RØN
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1237
Bygningsnummer	301178275
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	401dcc9e-df8b-43d6-9148-2e3b0399d813
Dato	19.02.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

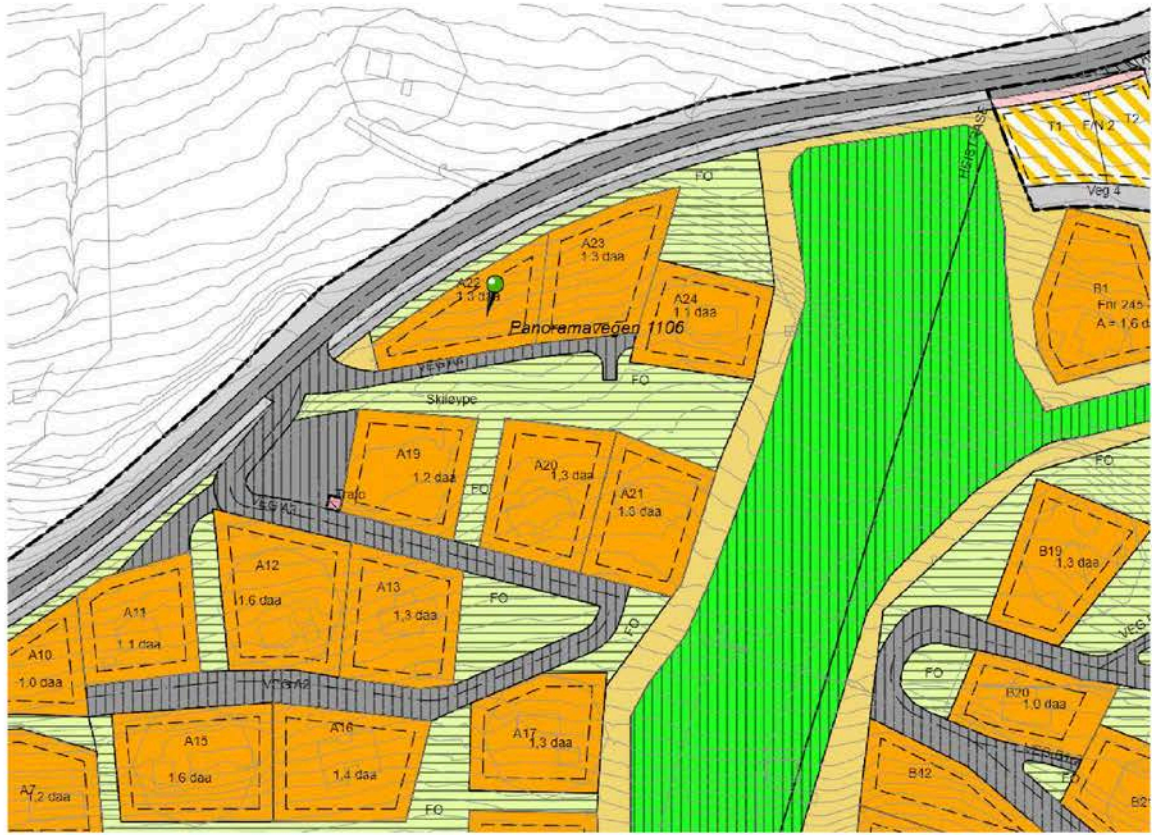
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# REGULERINGSPLAN FOR VASET ALPINOMRÅDE

## REGULERINGSFØRESEGNER

### 1. INNLEIING

Føresegnene gjeld for reguleringsområdet "Vaset alpinområde», plan ID0543R078.

Innanfor området er areala regulert til desse formåla:

- Byggeområde
  - o Fritidsbustader
- Landbruksområde
  - o Jord og skogbruk
- Offentleg trafikkområde
  - o Offentleg køyreveg
- Spesialområde
  - o Privat veg
  - o Privat parkering
  - o Friluftsområde
  - o Alpinanlegg med vegetasjonssone
  - o Skiløype
  - o Frisiktsone
  - o Bevaring av anlegg
- Fellesområde
  - o Felles tilkomst
  - o Felles parkeringsplass

## 1. REKKEFØLGEFØRESEGNER

### 1.1. Planfri kryssing av alpinanlegget – veg C1

Kulvert skal være ferdigstilt før det blir gjeve byggeløyve i byggeområda KS1-4 samt C2, C3, C7. Val av løysning for kulvert krev godkjenning av Formannskapet

## 2. FELLES FOR BYGGJEOMRÅDE:

- a) Alle nye eigedomar, samt alle eksisterande eigedomar som har etablert eller som etablerer utslepp, pliktar å kople seg til det offentlige nettet både for vatn og avløp. Dette etter plan og bygningsloven §27-1 og 27-2, jfr. §30-6. Anneks med utslepp skal også koplast til det offentlige VA-nettet.
- b) Tak skal byggjast som saltak med takvinkel 20 - 35 grader. Mindre tak over inngangsparti o.l. kan ha annan takvinkel. Tekkjematerialet på tak skal vere torv, tre eller skifer.
- c) For terrengplassering av bygg skal det vere balanse mellom skjæring og fylling. Gavlenden av bygg skal vere vesentleg kortare enn langsida. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad bevarast. Plassering av bygg i forhold til eksisterande og nytt terreng skal framgå av fasadeteikningar, snitt- og planskisser.
- d) Situasjonsplan skal sendast saman med søknad om løyve av tiltak. Planen skal syne alle inngrep inkl. evt. støttemurar.
- e) Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m.
- f) Eventuelle uthus og anneks skal byggjast ved hytta, og ha same takvinkel, taktekking og farge som hytta.
- g) Bygga skal harmonere med miljøet i området når det gjeld utforming, materialval, fargebruk og plassering. Ved plassering av bygg på tomte skal det takast omsyn til at naboar ikkje unødvendig mister utsikt og/eller blir til anna sjenanse. Fargesetjing skal følgje godkjent fargekart som ligg ved. Vindskier skal ha tilnærma same farge som hytteveggen.
- h) Tilbygg skal ha same material-, fargeval og takvinkel som hovudbygget. Mindre tilbygg, vindfang mm., kan ha annan takvinkel. Vindauge og dører bør ha same utforming og plasserast som på hovudbygget.

- i) Store parabolantennar og andre store antenner er ikkje tillatt. Mindre parabolantennar kan godkjennast, men skal ha same farge som bygget inntil og ikkje gå over mønehøgde.
- j) Oppføring av gjerde er ikkje tillate. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde med inngjerda areal på inntil 500 m<sup>2</sup>. Desse 500 m<sup>2</sup> kjem i tillegg til tillatt utnyttingsgrad for bygg på tomta slik det er beskrevet. Dispensasjonar som gir auka utnytting på bygg, vil ikkje få innvierknad på tillatt inngjerda areal.  
Det kan etter avtale med kommunen førast opp sikringsgjerde mot veganlegg med særlege høgdeskilnader.  
Ved oppføring av gjerde skal det etablerast tregjerde med høgde mellom 1,0 og 1,2 meter. Gjerdet skal ikkje plasserast nærere tomtegrense enn 2 meter for å sikre fri passasje. Trådgjerde, stråumtråd eller piggtråd er ikkje tillatt. Alle gjerde skal vedlikeholdast, dersom eit gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.
- k) Innan planområdet er korttidsutleige av bygg tillate.

### 2.1. Byggjeområde for hytter, fritidsbustader:

- a) I områda regulert til byggjeområde for hytter, fritidshus kan det førast opp inntil 3 bygg: 1 hovudhytte samt 1 garasje/uthus og 1 anneks.
- b) Maksimal utnyttingsgrad er 20,5 % BYA, maksimalt 246 m<sup>2</sup>. Maksimal storleik på hovudhytte er 12,5 % BRA, maksimalt 150 m<sup>2</sup> BRA. Alle tomter kan ha hovudhytte på 120 m<sup>2</sup> BRA sjølv om det overstig 12,5 % BRA. Utandørs opparbeidde biloppstillingsplassar skal reknast med i BYA, ein reknar to opparbeidde plassar til å utgjere 36 m<sup>2</sup>.
- c) Andre bygg enn hovudhytte skal ikkje ha større mønehøgde enn 4,5 m.
- d) For tomtene A1-A7, A14, A15, B8, B12, B13, B23-B24, B26-B27, B31-B33, B37-B40 og B42 gjeld følgjande. Mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng skal ikkje overstige 5,6 meter, og hovudmøneretning på alle bygg skal ligge parallelt med terrengkotane. Maksimal totalbreidde på hytter er 8 meter målt ved grunnmur. Det skal ikkje etablerast bygg med ytterkant meir enn 4 meter ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Det skal ikkje fyllas lengre ut enn 7 meter horisontalt ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Horisontal utfylling skal ikkje medføre terrengendring på meir enn 2 meter målt vertikalt, jfr. vedlegg 2.

- e) For tomtene som ikkje er nemnt i pkt d) gjeld følgjande: Hyttene kan oppførast med oppstugu, der mønehøgde på "oppstugudelen" ikkje skal overstige 6,1 meter over gjennomsnittleg planert terreng for heile bygget. Grunnflate av oppstogo skal ikkje vere større enn 1/3 av grunnflata på hovudbygget og skal plasserast tilnærma i midtseksjonen av bygget. Hovudhytta si maksimale mønehøgde (utanom evt. oppstugu) er 5,6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Hovudmøneretningen på hovudhytta skal ligge parallelt med terrengkotene.
- f) Bygg skal plasserast i tunform, og det skal ikkje vere meir enn 12 meter innbyrdes avstand mellom bygg.
- g) Det kan berre etablerast ein brukseining per tomt, og regulerte tomter kan ikkje delast ytterlegare.
- h) Byggegrenser er vist på plankartet. Der det ikkje er lagt eller er planlagt ledningsnett i grunnen kan likevel garasje/uthus med bruksareal inntil 40 m<sup>2</sup> oppførast inntil 2 m frå tomtegrense.
- i) Det skal opparbeidast minimum 2 biloppstillingsplassar på kvar eigedom og parkering skal skje på eiga tomt.
- j) Privatiserande tiltak som stabbesteinar nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikkje tillate (oppramsing er ikkje uttømmende).
- k) Flaggstenger er ikkje tillate på dei einskilte tomter innan planområdet, men unntak av dei som var etablert ved planens godkjenning.
- l) Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning. Lyskjelda skal avblendast nedover av ein reflektor eller av sjølve armaturen som då må bestå av eit opakt materiale (ikkje transparent). Som styring av utelys skal ein bruke timer, ikkje bevegelsessensorar. For belysning av anna enn funksjonell inngangsbelysning krevjast søknad om byggeløyve.
- m) Det er ikkje tillatt å føre opp hytter med under/sokkel-etasje.
- n) Før det kan gis ferdigattest på tomt B42 skal eksisterande bygg og grunnmur på Fnr. 472 vere fjerna og tomta vere rydda og planert.

### **3. LANDBRUKSOMRÅDE**

#### **3.1. Jord- og skogbruk**

Jord- og skogbruksloven skal framleis gjelde. I landbruksområda skal det drivast tradisjonelt jord- og skogbruk.

#### **4. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE:**

##### **4.1. Køyreveg:**

- a) Panoramavegen er regulert som offentlig køyreveg. Reguleringsplanen syner vegbane og anna vegareal (areal for skulder, fylling/skjering og grøft). Regulert kjørebane er 6,0 meter.
- b) Det er ikkje tillatt å føre opp bygg nærare enn 12 m frå senterlina til Panoramavegen.
- c) Opparbeidinga i tilslutning til Panoramavegen skal utførast i samsvar med gjeldande retningslinjer, mellom anna Statens Vegvesen si handbok for veg- og gateutforming 017.
- d) Vegskråningar skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Evt. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal såast til med "naturblanding".

##### **4.2 Gang og sykkelveg:**

Gang og sykkelveg etableres med bereevne og standard som tilsvarer offentlig gangveg, i tråd med handbok 017 frå Statens vegvesen

#### **5. SPESIALOMRÅDE**

##### **5.1. Private veg (og anna vegg grunn for privat veg)**

Nye tilkomstvegar kan opparbeidast inntil 4,5 meters bredde, med inntil 1,5 meter brei grøft på kvar side. Der skråningsutslag for tilkomstvegen må takast opp med mur, skal denne utførast i naturstein og best mulig tilpasses til terrenget. Vegstrekingar med stor høgdeskilnad/bratte skråningar på utsida av vegen skal sikras mot utforkøyring, der rekkverk kan nyttas på hovudvegnettet.

##### **5.2. Privat parkering**

PP1 er privat kundeparkering for alpinanlegget.



### 5.3. Friluftsområde (F)

Områda kan bli nytta av allmente til tradisjonelt friluftsliv. Friluftsområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Bekkar kan reinskast opp og evt. justerast, men bør i utgangspunktet ikkje bli lagt i rør. Normal flatehogst er ikkje tillate. Områda kan nyttast til turstigar og ridestigar og sikre tilkomst til omkringliggjande turområde. Det kan etablerast/opparbeidast interne skiløyper i samråd med grunneigar.

### 5.4. Alpinanlegg nedfartar (A)

Områda nyttas til drift av alpinanlegget. I området er det høve til å oppført de installasjonar og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. Området skal byggjast ut slik at det i størst mogleg grad har preg som eit naturområde. Det som naturleg høyrer til av ikkje-motoriserte sumaraktivitetar som kan knyttes opp i mot alpinanlegget sin drift, er tillate. Drivar av alpinanlegget er ansvarleg for:

- Alpinnedfartane og heistraseane skal vere rydda og sådd til med stadeigen vegetasjon.
- Kryssingane mellom skiløype og nedfartsbakkar skal vere sikra med god merking eller fysisk ledegjerde.
- Nedfartsbakkar og skiløyper kan ryddast og preparerast i dei trasear som er vist på plankartet. Arealet utanfor desse traseane er spesialområde, vegetasjonsbelte i alpinområdet.

Vegetasjon skal hindre erosjon og gjøre området tilgjengeleg for beite og for å sikre akseptabel fjernverknad av anlegget i sumarsesongen.

Eksisterande vegnett innafor alpinområdet som ikkje er knytt til skiheisen sine aktivitetar kan ikkje vinterbrøyas.

### 5.5. Vegetasjonsone i alpinområdet

Trevegetasjon skal takast vare på og sikrast som ein vegetasjonsskjerm mellom drifta av alpinanlegget og fritidsbustadene i området.

Trevegetasjon kan tynnast i samråd med grunneigar av G/Bnr. 94/1. Funksjonen som vegetasjonsskjerm skal oppretthaldast ved evt tynning.

### 5.6. Skiløype

Skiløype kan opparbeidast som enkel grusveg og skal vere preparert som skiløype i vinterhalvåret og open for fri ferdsel som t.d. ski, sykkel, til fots og på hest resten av året. Skiløypa kan opparbeidast i ei samla breidde på 5,0 meter, med ein profil der 2,5 meter grusveg og resten er tilsådd vegskulder.

### 5.7. Frisiktsone i kryss

I område regulert til frisiktsone i kryss skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å setje opp installasjonar som hindrar fri sikt for utkjøring til offentleg veg. Frisiktsona langs Panoramavegen skal sikre fri sikt i ei lengd av 102 meter i kvar retning for personar som er 10 meter frå vegkrysset.

### 5.8. Bevaring av anlegg

Automatisk freda kulturminne med sikringszone er vist i plankartet, jfr. SB1-SB3. Anlegga er freda etter lov om kulturminne. Alle tiltak i områda skal leggjast fram for kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning inntil områda evt. er frigjort etter kulturminnelova.

Der utbygginga kjem i konflikt eller vil vere til skade for automatisk freda kulturminne lyt tiltakshavar søkje om frigjeving av desse jfr. kulturminnelova. Slik søknad skal sendast Oppland fylkeskommune for vurdering.

Innafor spesialområde-vern (SB1-SB3), ligg kolgrop/kolframstillingsanlegg: id 121428, 121418-4, 121426, 121427 som er merka på plankartet. Kolgropene/ kolframstillingsanlegg er freda etter lov om kulturminne, fjr. §§4b, 6 og 8. Føremålet med spesialområdet er å sikre kulturminnet og miljøet kring dei. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor leggjast fram for kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

## 6. FELLESONRÅDE

### 6.1. avkjørsel

Tilkomstvegar er regulerte til private vegar.

Generell regulert vegbredde for vegane er minimum 8,0 meter. Opparbeida kjøreveg skal vere 4 meter med 0,5 meter skulder på kvar side og 2 x 1,5 meter veggroft/anna vegareal.

I anna vegareal skal det vere etablert tilstrekkelige grøfter for å handtere overflatevatn og eksisterande bekker langsmed vegane. Vegskråning skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Eventuell støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såas til med "naturblanding".

## 6.2. Felles parkering

Felles parkering FP1 og FP2 er felles for hytteområdet og besøk til byggeområdet KS3.

## 7. RETNINGSLINER

Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

Ved større utbyggingar skal det tas kontakt med nettselskapet (Valdres Energiverk AS) for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløysing.

Snø skal ikkje kastes/brøytes inn i løypenettet, dette gjeld både alpinareal/skiløyper.

**Vedlegg 1:** Tillatte farger. Tilsvarende farger fra andre produsenter er også tillatt.

Fargene vil ikke framstå korrekt på grunn av skanning



**Vedlegg 2:** Illustrasjon av begrensingar ved fylling og hytteplassering i bratt terreng



## SV: Informasjon om el-anlegg Panoramavegen 1106



Tor Jordet <Tor.Jordet@griug.no>

Til  Synnøve Maria Hovde / Aktiv

 Du svarte på meldingen 21.12.2023 10:06.

Hei.

Nytt anlegg tilkoblet 13/-23. Ikke kontrollert enda.

Forbruk 2023: 922 kWh

Ha en riktig God jul  om vi ikke høres.

Vennlig hilsen

**Tor Jordet**

Måleransv.

+47 992 87 123



Følg oss på SoMe:



## Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 94, Bruksnummer 1, Festenummer 1237 i 3452 VESTRE SLIDRE kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 15.09.2023 kl. 14.44

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 15.09.2023 kl. 14.44

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Panoramavegen 1106**

Gatenr: **1051**

Kommune: **VESTRE SLIDRE**

Postkrets: **2960 RØN**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til festerett

2022/1058960-1/200 22.09.2022 **HJEMMEL TIL FESTERETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

**VASET UTBYGGINGSSELSKAP AS**

ORG.NR: 980 103 943

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2022/1058960-3/200 22.09.2022 **BESTEMMELSE OM GJERDE**  
21:00

2022/1058960-4/200 22.09.2022 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I**  
21:00 **VELFORENING/HUSEIERFORENING**

#### Heftelser i festerett:

2022/1058960-2/200 22.09.2022 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
21:00

GJELDER FESTE

Årlig festeavgift: NOK 7 776

Tomteverdi: NOK 450 000

Inngåelsesdato: 01.08.2022

Kan ikke overdras uten samtykke av  
hjemmelshaver/utleier

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1058960-3/200 22.09.2022 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.09.2023 14:44 - Sist oppdatert 15.09.2023 14:44

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

21:00

GJELDER FESTE

2022/1058960-4/200 22.09.2022 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I  
VELFORENING/HUSEIERFORENING**  
21:00  
GJELDER FESTE

## **GRUNNDATA**

2022/815867-1/200 25.07.2022 **REGISTRERING AV FESTENR.**  
09:20

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3452 GNR: 94  
BNR: 1  
ELEKTRONISK INNSENDT

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.





## 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.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR 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)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## 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”*

Rettt 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 kontraktsignering 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 4 500/5 100/5 700 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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**

# 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:** Panoramavegen 1106  
2960 RØN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Linn Hamre

**Oppdragsnummer:** 1201230201

**Telefon:** 997 34 264  
**E-post:** linn.hamre@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

15.02.2024

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)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

**aktiv.**  
Tar deg videre