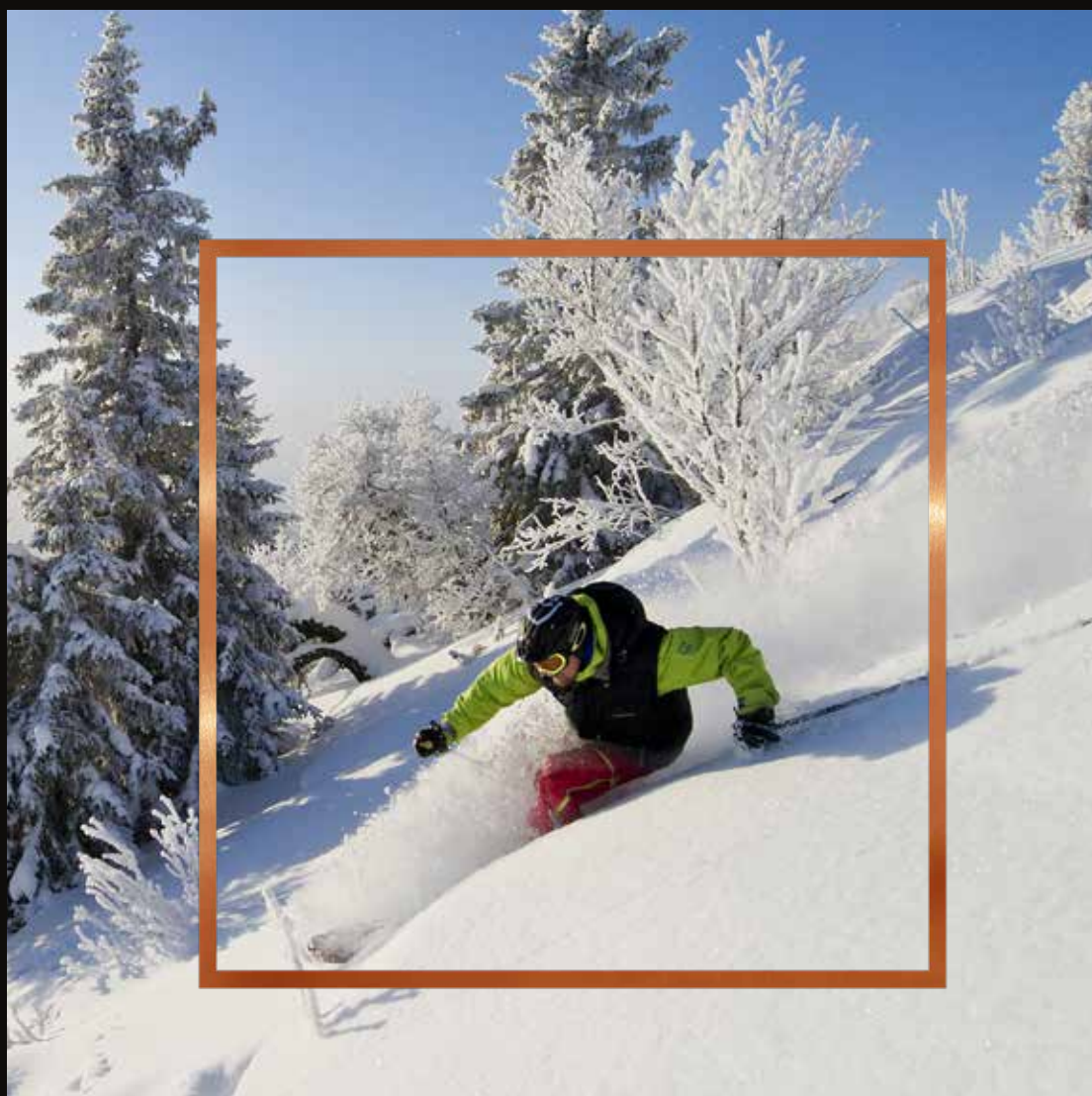




PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER OSLO



Kvitfjell Varden



Innhold

05

FAKTA OM KVITFJELL

07

OM KVITFJELL

11

OMRÅDEBESKRIVELSE

20

KVITFJELL VARDEN

26

PLANLAGTE FASILITETER

28

BESTEMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR VARDEN

36

PLANKART

37

KJØPEKONTRAKT

45

KJØPETILBUD

46

PROSJEKTDETALJER
- VEDLEGG TIL KJØPETILBUD

FAKTA OM KVITFJELL

34 kilometer alpinløyper • 31 løyper; 11 grønne, 9 blå, 6 røde,
3 svarte + 2 terrengparker

2 Barneområder • 2 Terrengparker

14 heiser; 4 stolheiser, 2 T-krokheiser, 4 tallerkenheiser,
3 rullebånd og en gondol

Lengste nedfart 3,3 km (Norges lengste svarte)

2,6 km flombelyste nedfarter

Kveldskjøring: tirsdag og fredag, 17:30-20:00 (tom uke 9)

600 km langrennsløyper

Snøanlegg: dekker 90% av anlegget

TOPPSTASJON

1039 moh

BUNNSTASJON

182 moh

HØYDEMETER

854m

Mye mer enn verdens beste skibakker

Bakker for verdenseliten og bakker for nybegynnere i en unik atmosfære for hygge og kos.

På fjellet i Gudbrandsdalen ligger snøen trygt. Kvitfjell alpinanlegg er blant de første skistedene som åpner hvert år, og blant de siste som stenger. Her er det mulig å legge skiferien og være sikker på det er nok snø å leke i.

Kvitfjell er kjent for de grønne, brede bakkene hvor barn og nybegynnere kan boltre seg, men også de svarte løypene med olympisk standard. I disse bakkene la Kjetil Jansrud sitt grunnlag for å bli verdens beste alpinist, og hver vinter kommer han og resten av verdenseliten til Kvitfjell for å trene og kjøre World Cup.

For hele familien

Hele familien trives i Kvitfjell. På begge sider av fjellet finnes barneområder, med bakker og heiser godt tilrettelagt for barnas beste skiopplevelse. Prøv løypene der barna svinger mellom myke figurer, eller lek i skogsløyper, ta båndheisen, eller bli en del av Junior skipatroljen.

Kids Skitorget

Kids Skitorget er vårt familieområde på Kvitfjell vest. Her finnes en 80 meter lang båndheis for de minste, et barneskitrekk, Kids-parken, kids world cup, barneskicross og nye grillhytter. Skitorget ligger rett i nærheten med alle servicefasiliteter.

Kids GudbrandsGard

Kids GudbrandsGard er barnas sted på mellomstasjonen. Kids GudbrandsGard

består av 2 båndheiser, 3 nybegynnerbakker, tallerkenheis, bølgeløype, skogsløype og en liten varместue.

For små og store verdensstjerner

På den familievennlige vestsiden ligger barneområdet solvendt med god oversikt over bakkene. Prøv KIDS-parken for små parkentusiaster eller vær alpinstjerne for en dag i barnas egen world cup-løype. Utfordre familie og venner i KIDS World Cup, som har startbod, porter og fartsmåling – en miniversjon av løypen verdenseliten konkurrerer i.

Når barneområdene ikke lenger byr på store nok utfordringer finnes det parkområder med hopp og rails i alle former, størrelser og vanskelighetsgrader. Kvitfjells parkområder er dessuten kjent for å være spennende og lekne. Hver dag forberedes de for nye hopp og triks.

Pust ut

Kvitfjell er et sted for nytelse og avkobling. Foran peisen på hytta med familien, i loungen på GudbrandsGard hotell, i bassenget på spaet, over en berdre lunsj på et av våre serveringssteder eller få noe godt i glasset på Tyrrihanstunet på vestsiden eller Koia på mellomstasjonen etter endt skidag. Kvitfjell er stolte av å være en fritryfri sone og byr på spennende mat på alle serveringsstedene. Det er rikholdige servicesteder på begge sider av fjellet. Kvitfjell har en unik atmosfære, som blander det beste av skikjøring med det fremste av kos og hygge.



Områdebeskrivelse Kvitfjell Varden

Med umiddelbar nærhet til skiproduktet - ved inngangen til Peer Gynts rike, inntil alpinbakken, ligger nye høystandard hyttetomter. Kvitfjell Varden er et unikt område for deg som vil bo på fjellet i naturskjønne, snøsikre, og rolige omgivelser.

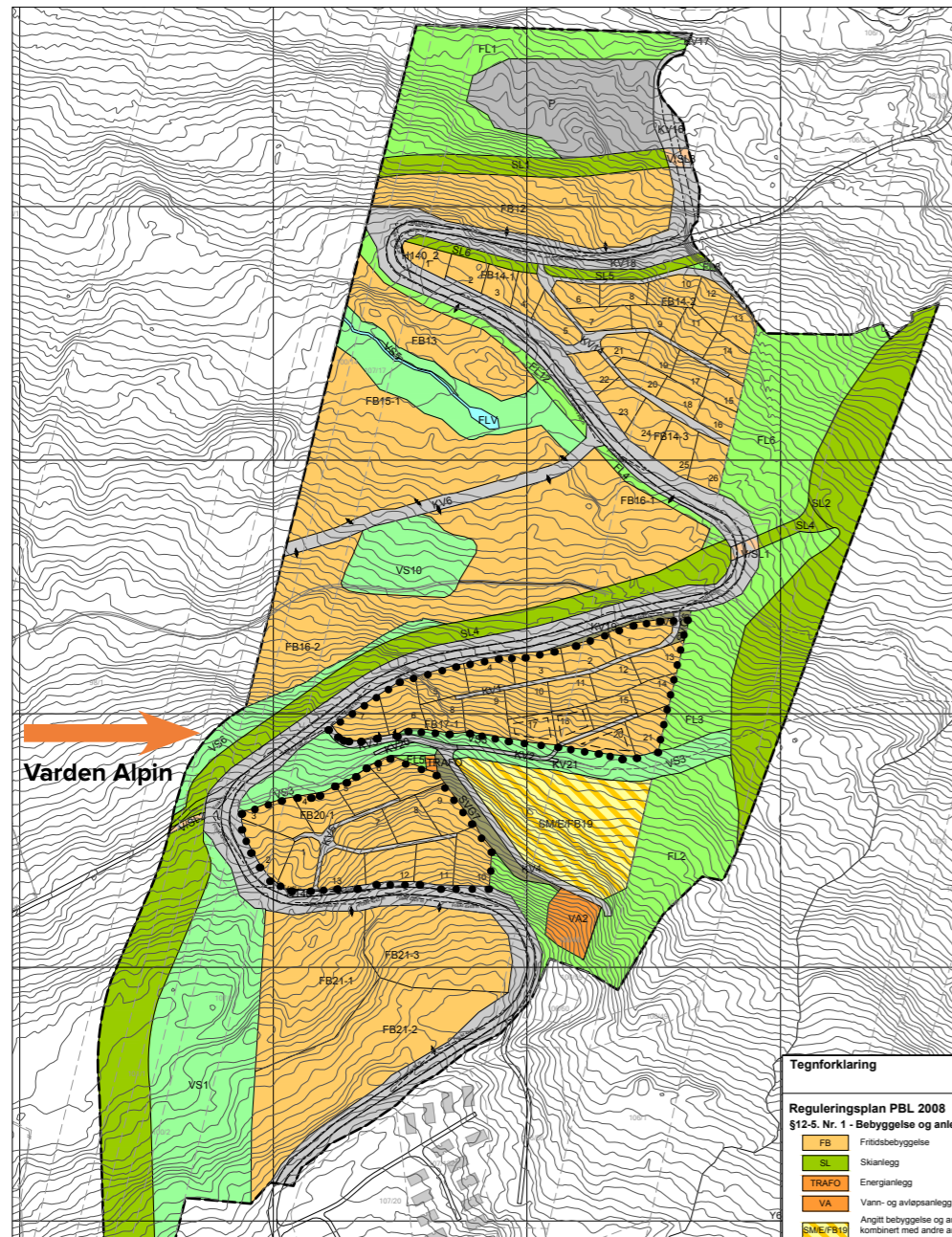
Kvitfjell Varden stod klar med nye heiser og løyper i romjulen sesongen 17/18. Nye alpinbakker og heiser ble bygget ut parallelt med de første hyttetomtene. Anlegget er bundet sammen med dagens heiser på Vestsiden med en 250 meters gondol. En 250 meters gondol blir et bindeledd mellom Vestsiden og Varden. En ny 6-seter stolheis tar deg til toppen av Åsendene på Kvitfjell Varden. Alle nye hyttetomter vil få direkte ski inn - ski ut til alpinbakken.

Alpinco AS står for utbyggingen av Kvitfjell Varden. Alpinco AS eier alpinanleggene i Hafjell og Kvitfjell, GudbrandsGard Hotell og Hafjell Kvitfjell Booking.

Tomtene - Varden Alpin 1

Selveiertomter

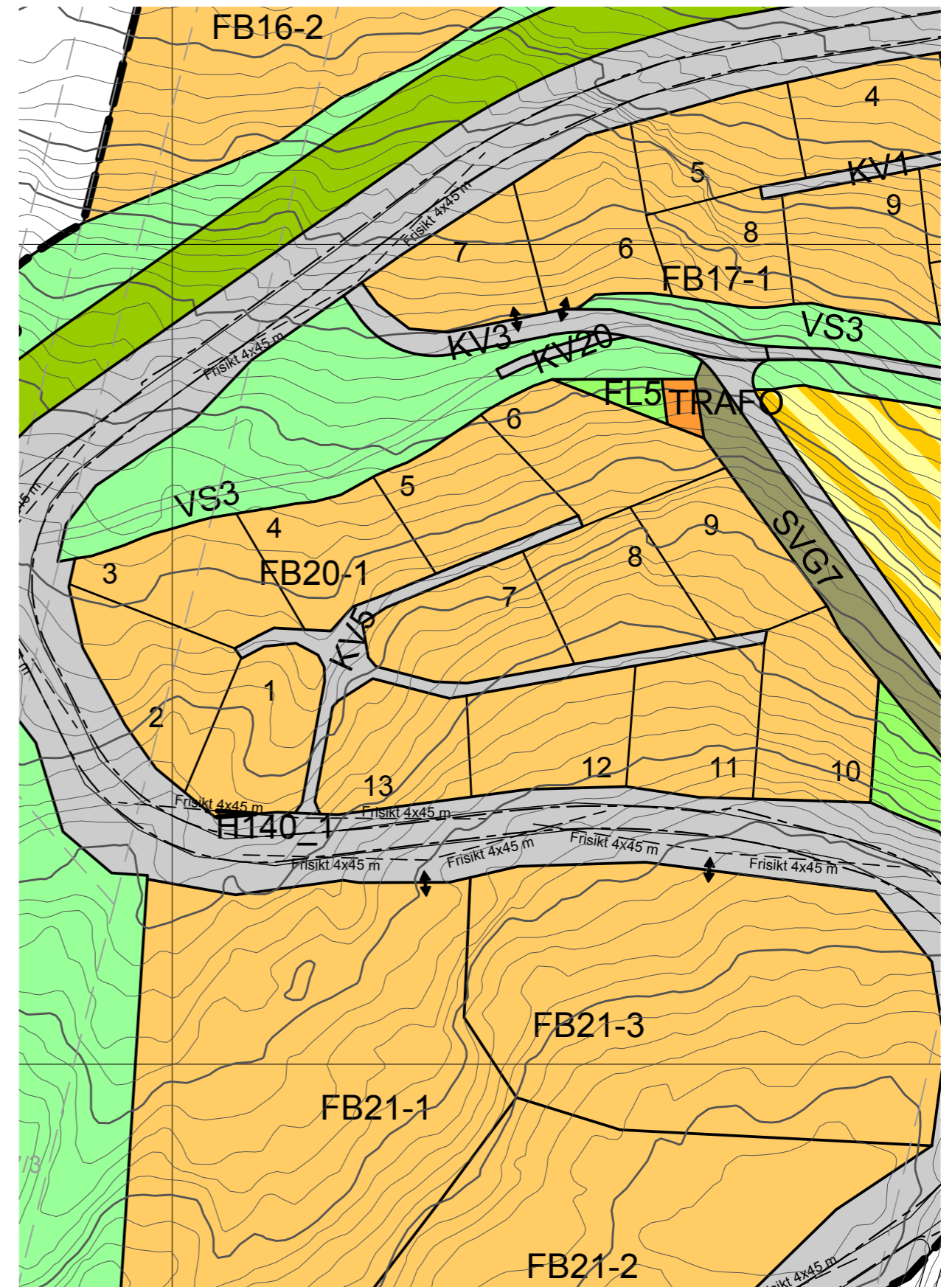
Varden Alpin 1, FB20



TOMTESTØRRELSER

Tomt	Størrelse
1	1000
2	1050
3	1050
4	1000
5	1000
6	1000
7	1050
8	1050
9	1050
10	1150
11	1062
12	1050
13	1050

Se kartoversikt på neste side



Varden Alpin 1, FB20 - selveiertomter

Tomtene ligger fritt og fint, med flott utsikt mot Kvittfjell Vest, Svinslåa og Segelstadseterkampen.

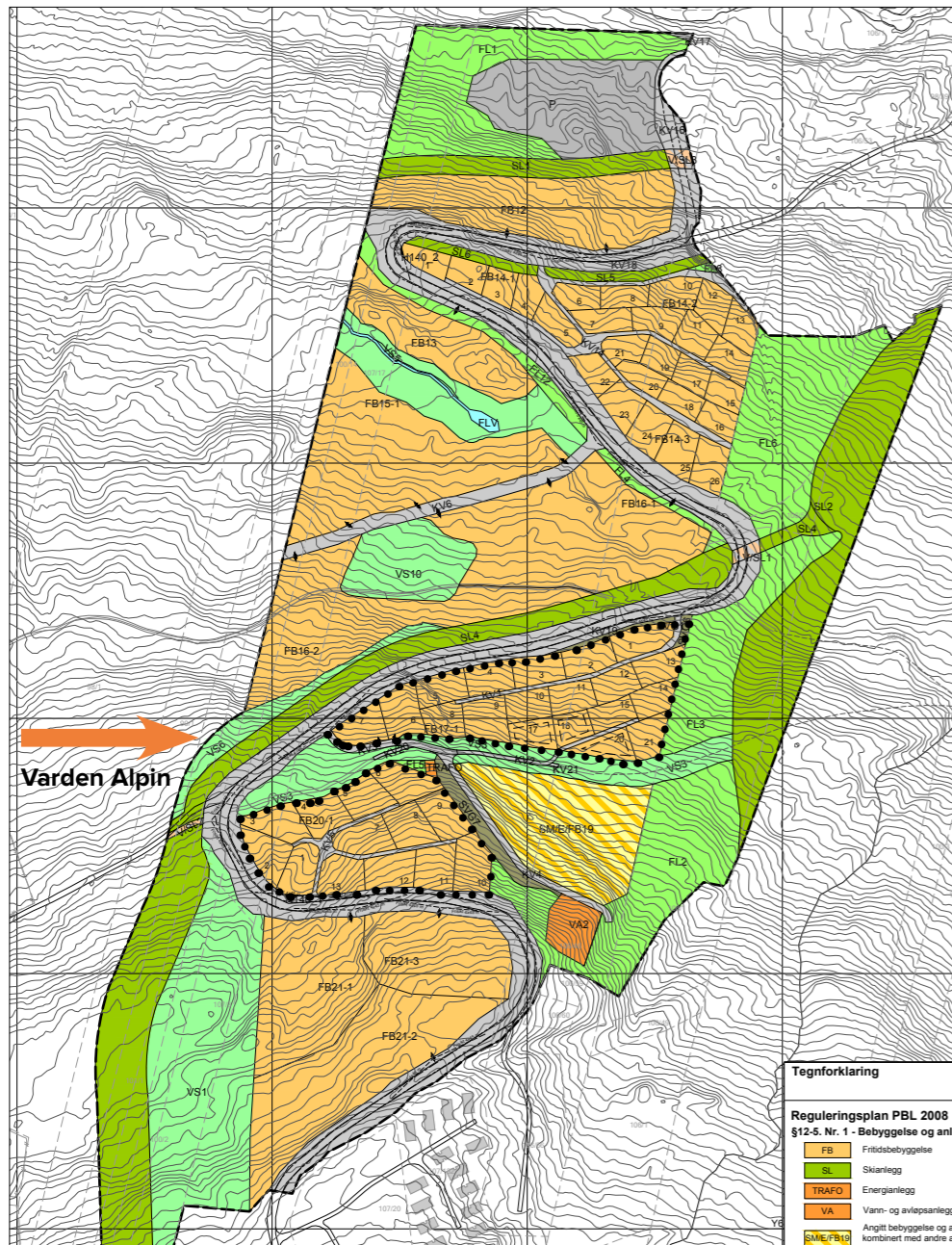
Tomtene har størrelser fra 1000 kvm til 1150 kvm, og priser fra **1.450.000 – 2.000.000,-**.

Det gjøres oppmerksom på at tomtene ikke er endelig oppmålt av Ringebu kommune, og avvik kan forekomme. Et eventuelt arealavvik får kun betydning for prisen dersom avviket er større enn 7 % av Tomtens areal.

Tomtene - Varden Alpin 2

Festetomter

Varden Alpin 2

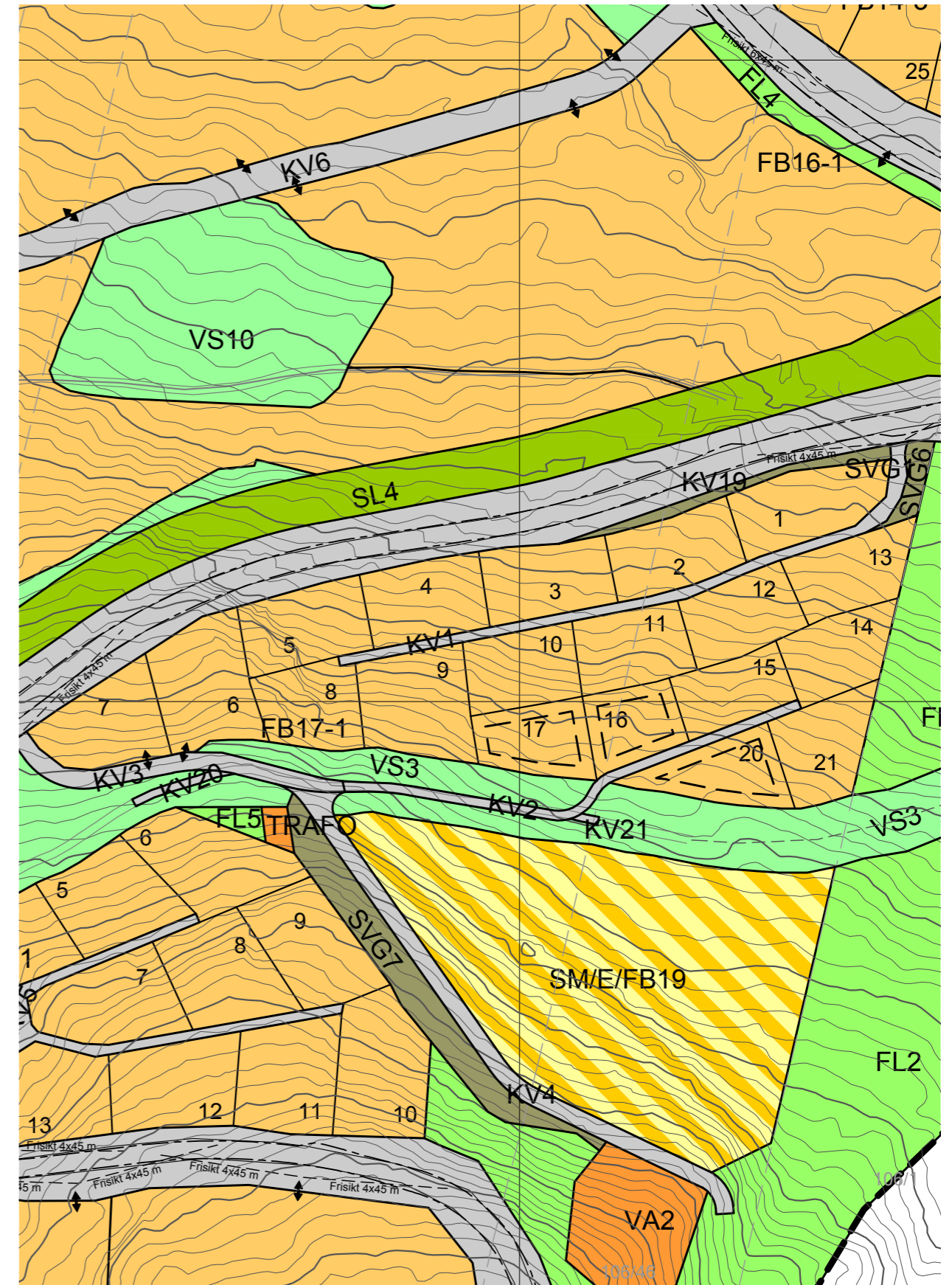


TOMTESTØRRELSER

Tomt	Størrelse
1	985
2	900
3	900
4	900
5	940
6	1250
7	948
8	840
9	820
10	820
11	820
12	820
15	700
16	800
17	850

Tomtene 13, 14 og 21
unntatt salg.

Se kartoversikt på neste
side



Varden Alpin 2 - festetomter

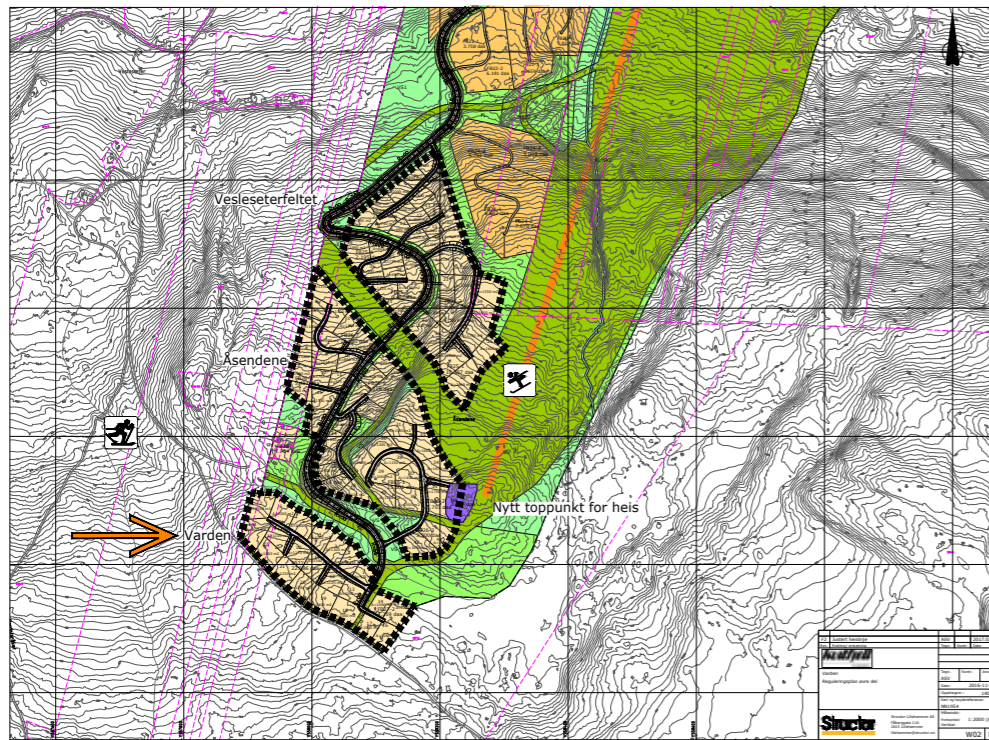
Tomtene ligger bra til med flott utsikt mot Kvitfjell Vest og enkel ski-inn og -ut. Tomtene har størrelser fra 690 kvm til 1250 kvm, og priser fra kr. 900.000,- - kr. 1.500.000,-.

Det gjøres oppmerksom på at tomtene ikke er endelig oppmålt av Ringebu kommune, og avvik kan forekomme. Et eventuelt arealavvik får kun betydning for prisen dersom avviket er større enn 7 % av Tomtens areal.

Tomtene - Varden

Sluttsolgt

Varden (felt FB 27)



16

Varden (felt FB 27)

Tomtene ligger helt mot vest i området på 920-940 moh, med utsikt mot Rondane og fjellene i Peer Gynts Rike.

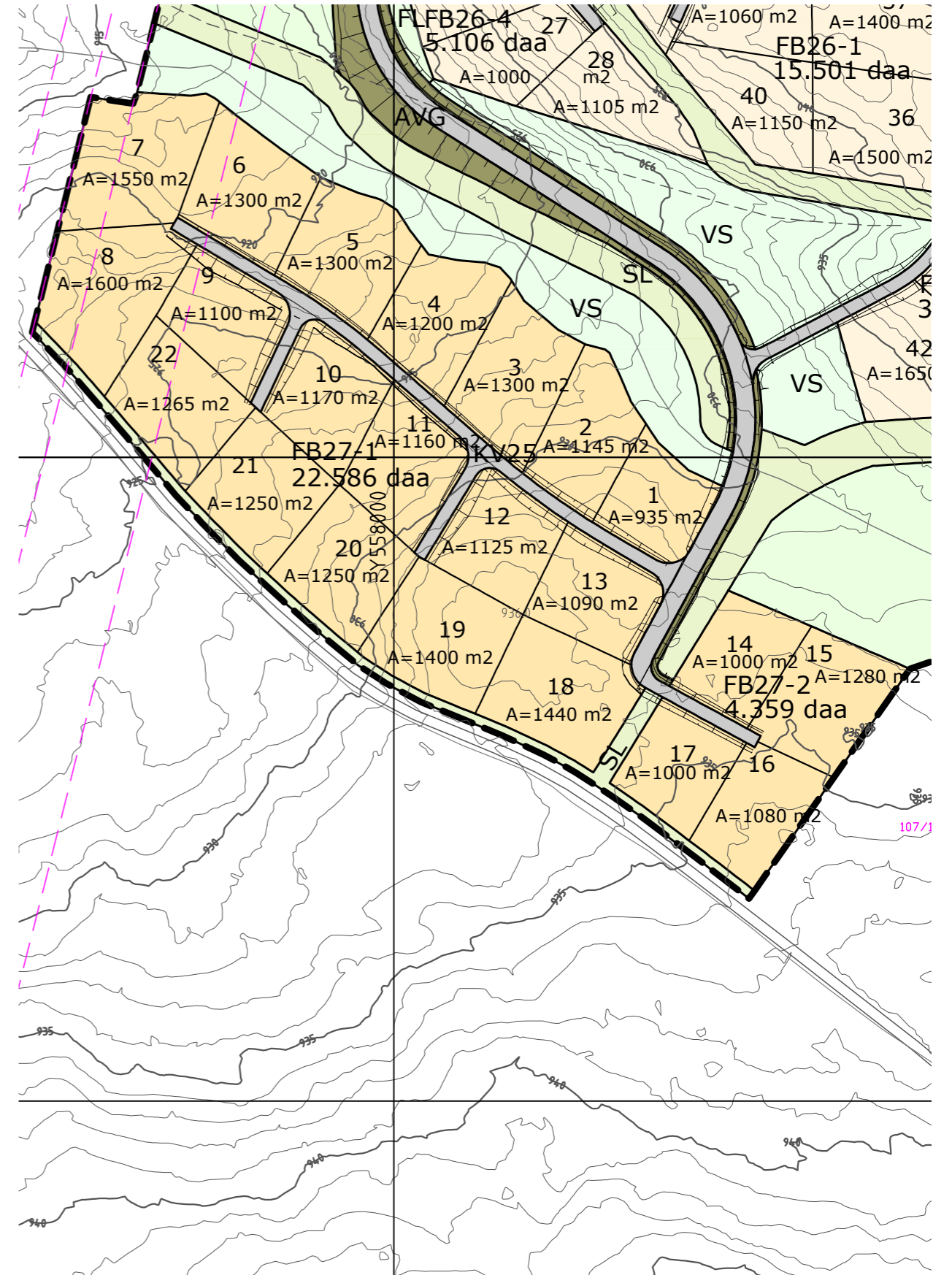
Her får du Norges flotteste turterreng rett utenfor hyttedøra. Løypene som forbinder Kvitfjell med Skeikampen i sør, og Skardbua i vest, ligger et steinkast unna hyttetomtene. Fra det nye toppunktet i alpinbakken tar du deg enkelt tilbake til hytta etter endt dag i bakken.

Tomtestørrelser i feltet er fra 950-1600 m2.

TOMTESTØRRELSER

Tomt	Størrelse
1	935
2	1145
3	1300
4	1200
5	1300
6	1300
7	1550
8	1600
9	1100
10	1170
11	1160
12	1125
13	1090
14	1000
15	1280
16	1080
17	1000
18	1440
19	1400
20	1250
21	1250
22	1265

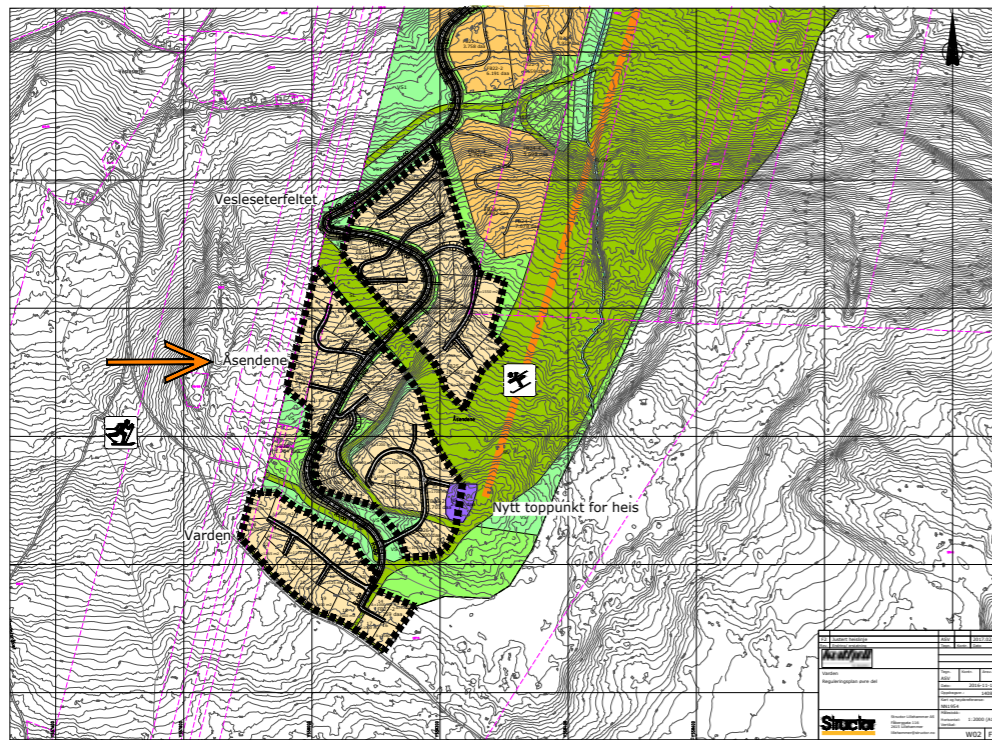
Se kartoversikt på neste side



17

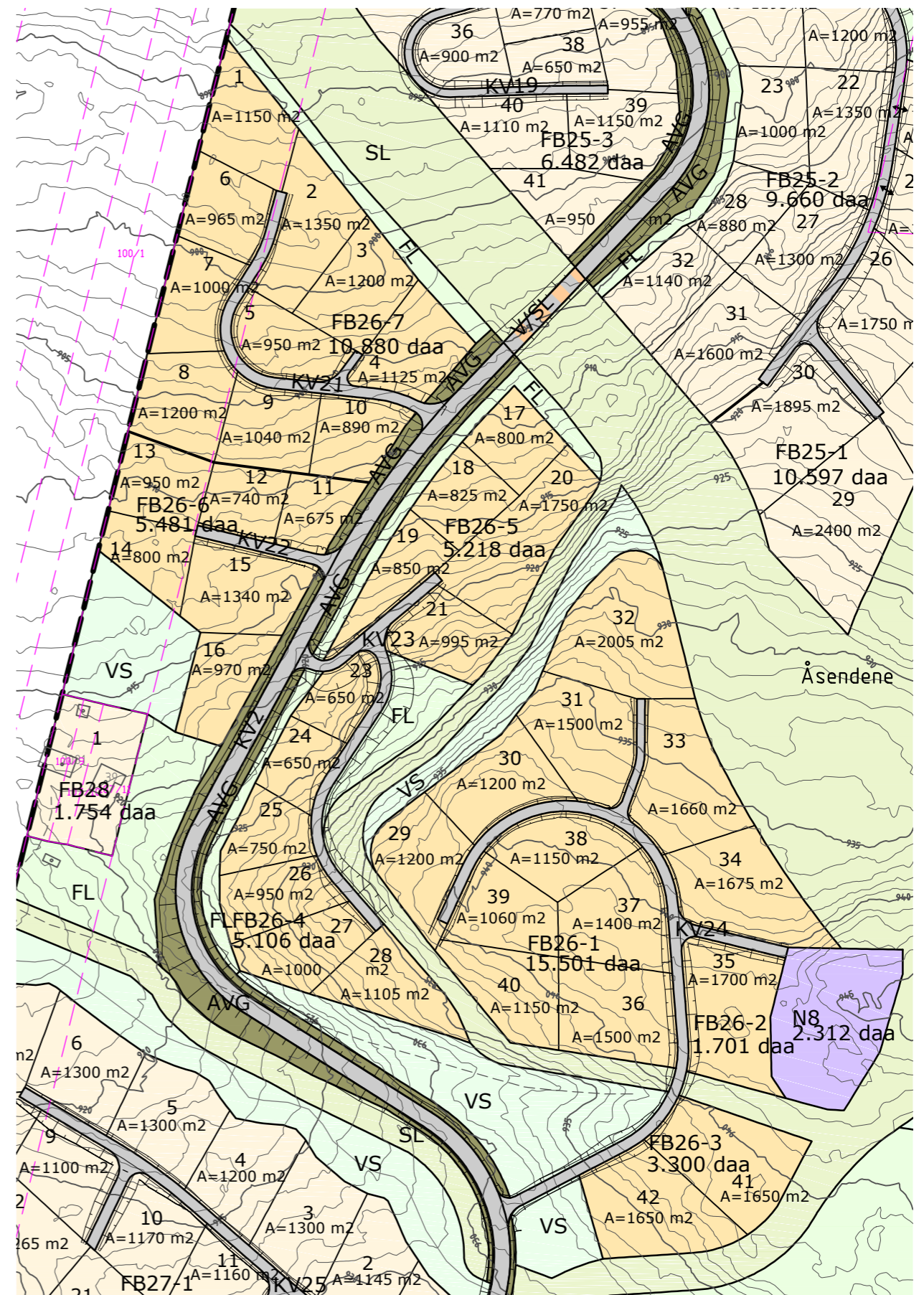
Tomtene - Åsendene

Åsendene (felt FB 26)



TOMTESTØRRELSER

Tomt	Størrelse
1	1150
2	1350
3	1200
4	1125
5	950
6	965
7	1000
8	1200
9	1040
10	890
11	675
12	740
13	950
14	800
15	1340
16	970
17	800
18	825
19	850
20	1750
21	995
23	650
24	650
25	750
26	950
27	1000
28	1105
29	1200
30	1200
31	1500
32	2005
33	1660
34	1675
35	1700
36	1500
37	1400
38	1150
39	1060
40	1150
41	1650
42	1650



Åsendene (felt FB 26)

En unik beliggenhet inntil det nye toppunktet for heisen 950 moh, med utsikt til Rondane og Jotunheimen, og til Vestsiden i Kvittfjell. Platået som tomtene ligger på gir direkte adkomst til alpinbakken, og til turløypenettet vestover i fjellet.

Området har variert fjellterreng, med en lett vegetasjon hovedsakelig av fjellbjerk.

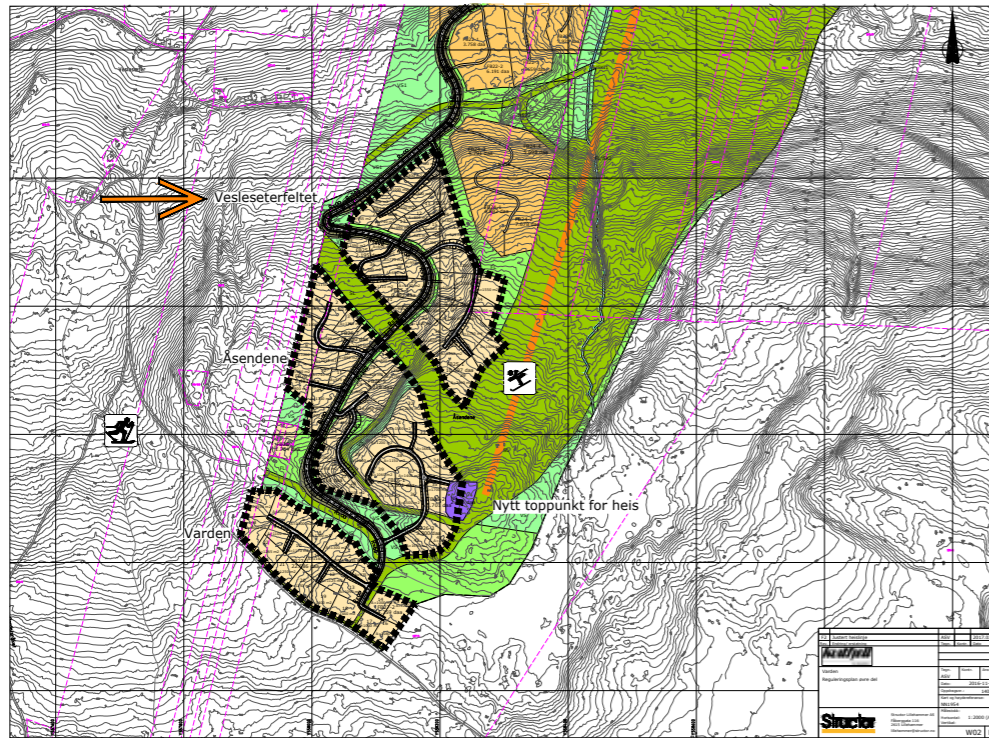
Tomtestørrelser i feltet er fra 650-2000 m².

2 tomter igjen. Tomt 14 og 17.

Se kartoversikt på neste side

Tomtene - Vesleseterfeltet

Sluttsolgt

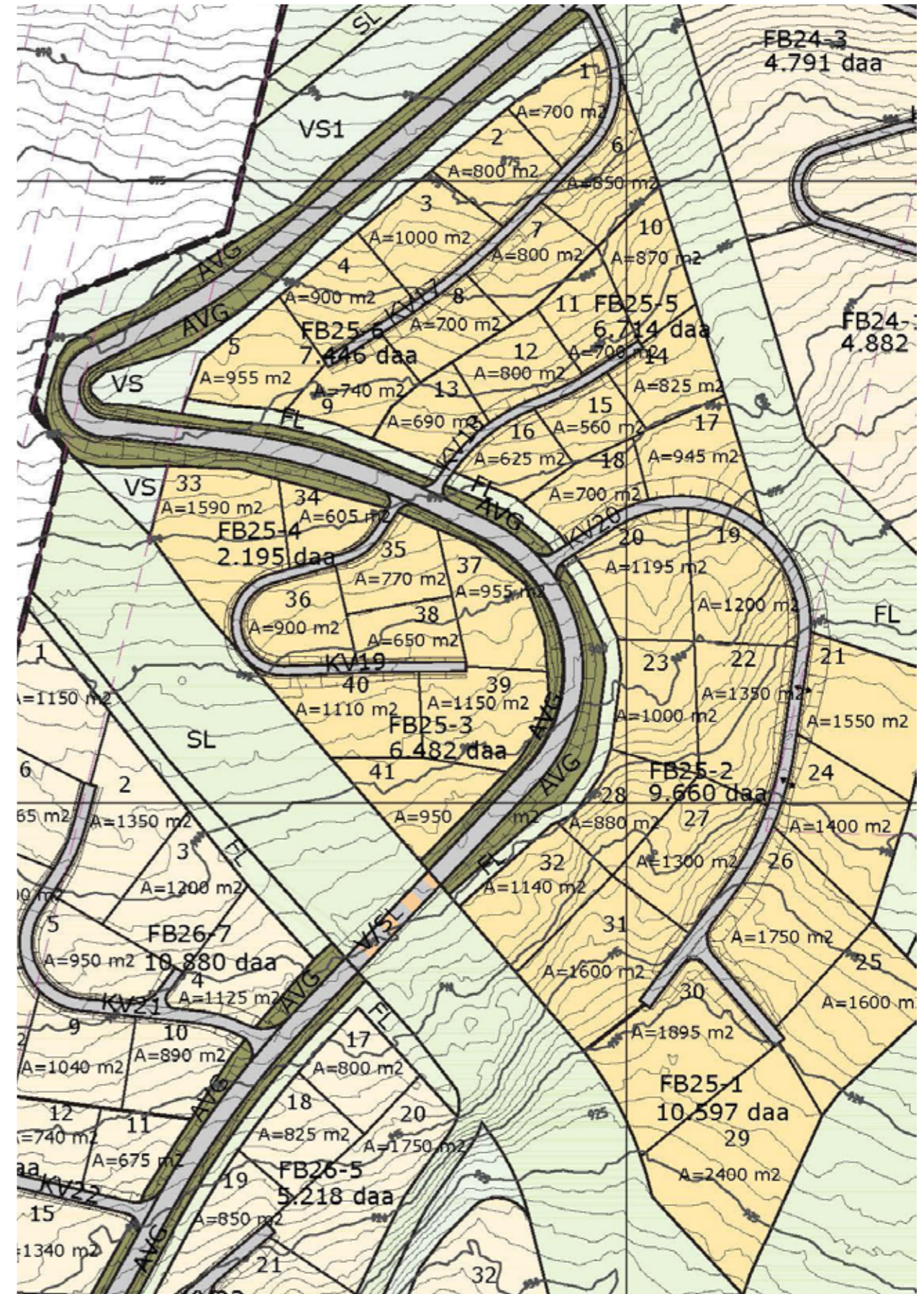


TOMTESTØRRELSER

Tomt	Størrelse
1	700
2	800
3	1000
4	900
5	955
6	850
7	800
8	700
9	740
10	870
11	700
12	800
13	690
14	825
15	560
16	625
17	945
18	700
19	1200
20	1195
21	1550
22	1350
23	1000
24	1400
25	1600
26	1750
27	1300
28	880
29	2400
30	1895
31	1600
32	1140
33	1590
34	605
35	770
36	900
37	955
38	650
39	1150
40	1110
41	950

Se kartoversikt på neste side

Vesleseterfeltet (felt FB 25)



Vesleseterfeltet (felt FB 25)

Tomtene ligger i lunt fjellterreng inntil de nye hovednedfartene i Kvittfjell Varden, mellom 870-930 moh. Mot nord ligger Veslesetra, et flott seterområde hvor det fortsatt er seterdrift om sommeren.

Vesleseterfeltet byr på utsikt mot de nærliggende fjellområdene, og mot Vestsiden i Kvittfjell.

Tomtestørrelser fra 650-2400 m².

Sluttsolgt



Hallvard Brekke Klinge

Eiendomsmegler
98 40 55 75
hbk@privatmegleren.no

PrivatMegleren Ullevål
Sognsveien 70 A
0855 Oslo

Org. nr 997583183

22

KVITFJELL VARDEN



23

Kvitfjell Varden

Eiendom:

Kvitfjell Varden. Tomtene er beliggende på Kvitfjell. Tomtene skilles ut fra Gnr. 100 bnr. 1, gnr. 107 bnr. 3, gnr. 107 bnr. 1 og gnr. 106 bnr. 9.

Selger/Eier:

Kvitfjellvarden AS er representert ved daglig Leder Odd Stensrud.

Hjemmelshaver:

Kvitfjell Varden AS, et heleid datterselskap av Alpinco AS, har inngått grunneieravtaler med samtlige hjemmelshavere vedrørende salg av hyttetomter.

Bebyggelse og regulering:

Tomtene er regulert til fritidsbebyggelse. BRA skal ikke overstige 24 % av tomtens areal, herav skal 36 kvm nyttes til parkering for to biler. Det tillates inntil 4 bygninger i tunform og tomten kan kun ha én selvstendig boenhet. Maksimal tillatt mønehøyde er 5,7 meter og gesimshøyde 3,5 meter. Der det bygges oppstue tillates, for denne, maksimal mønehøyde på 6,5 meter og gesimshøyde på 5 meter. Oppstuens areal skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal. Enkelte tomter kan bygges med sokkeletasje, maksimal mønehøyde vil da være 9 meter og gesimshøyde 6,8 meter. Se vedlagte reguleringsbestemmelser for utfyllende informasjon om materialbruk, takkonstruksjon, gjerder mv. Det tas forbehold om at opplysningene i nærværende prospekt kan inneholde feil og/eller avvik fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Interessenter bes derfor om å gjøre seg kjent med reguleringsbestemmelsene for området. Ved motstrid mellom opplysninger i nærværende prospekt og gjeldende reguleringsbestemmelser for Kvitfjell Varden gjelder reguleringsbestemmelsene. Reguleringsplan ikke er endelig godkjent. Selger tar forbehold om at det vil kunne komme endringer i disse.

Infrastruktur

Det etableres kjørevei, vann og avløpsledning, kabel for TV og bredbånd, fram til tomtegrensen.

Diverse

Fellesområder/velforeninger:

Det blir etablert egen hytteeierforening for å ivareta fellesområder, veier etc. Det er pliktig medlemskap for alle tomte-/hytte-/leilighets-eiere. Hytteeierforeningens hovedoppgave blir å ivareta drift av veier med vedlikehold. Dessuten skal hytteeierforeningen forestå innkreving fra hytteeierne til dekning av løypekjøring, både i Kvitfjell og i nærområdet, drift og forvaltning av interne veier i området, felles vann og avløpsanlegg, eventuelle felles kabelanlegg, fellesområder og øvrige fellesanliggender som hytteeierforeningen etter hvert måtte beslutte å involvere seg i. Hytteeierforeningen skal også innkreve festeavgift på vegne av grunneier for de tomter som er festet i den grad Selger og grunneier bestemmer dette.

Veier på Varden:

Utbygger sørger for vei fram til tomtegrenser med en veibredde på 3-4 meter, samt med grøfter og skjæringer. Veien anlegges med grus og for øvrig normal hytte-veistandard iht. kommunens bestemmelser. Selve kjørebane gruses opp slik at den er framkommelig for personbiler i bygge- og anleggsperioden. Fyllinger og skjæringer planeres ut med stedlige masser og tilsås i størst mulig grad. Der det er behov for veigrøfter, stikkrenner og eventuell sikring vil dette bli opparbeidet/ utført. Det vil siden bli et spørsmål for hytteeierforeningen om denne veien skal ytterligere bearbeides på annen måte.

Konsesjon:

Alle ubebygde tomter krever egenerklæring om konsesjonsfrihet. Megler er behjelpelig med dette.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum skal betales senest 3 virkedager før overtagelse. 10 % av kjøpesummen skal innbetales når ved kontraktsinngåelse. Depositumet skal stå på sperret klienkon- to frem til oppgjør finner sted, og renter på beløpet tilfaller kjøper.

Omkostninger og gebyrer

Festet tomt:

I tillegg til kjøpesum kommer:
Tinglysningsgebyr for festekontrakt kr 525,-
Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 525,-
Attestgebyr kr 204,-
Oppmåling og fradeling av tomt kr 17.450,-
Tilkobling til vann- og avløpsrør kr 49.237,-

Totale omkostninger ved kjøp av tomt til eksempelvis kr 2.000.000,- vil utgjøre kr 67.941,-

Totalpris ved kjøp kr 2.067.941,-.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader for kart- og deleforretning samt tilkobling til vann- og avløpsrør vil faktureres fra Ringebu kommune. Satsene er per 01.01.19. Det tas forbehold om endringer i offentlige satser. Kontakt megler for mer informasjon.

Eiet tomt:

I tillegg til kjøpesum kommer:
Dokumentavgift, 2,5% av kjøpesummen
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 525,-
Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 525,-
Attestgebyr kr 204,-
Oppmåling og fradeling av tomt kr 17.450,-
Tilkobling til vann- og avløpsrør kr 49.237,-

Totale omkostninger ved kjøp av tomt til eksempelvis kr 2.000.000,- vil utgjøre kr 117.941,-.

Totalpris ved kjøp kr 2.117.941,-

Det gjøres oppmerksom på at kostnader for kart- og deleforretning samt tilkobling til vann- og avløpsrør vil faktureres fra Ringebu kommune. Satsene er per 01.01.19. Det tas forbehold om endringer i offentlige satser. Kontakt megler for mer informasjon.

Tilkoblingsavgifter:

Vann/avløp: Tomtene leveres med vann og avløp frem til tomtegrense. Engangsgebyr for tilknytning til V/A-nett forfaller ved tilknyt-

ning. I tillegg til det offentlige nettet vil deler av V/A-nettet mellom hyttetomtene kunne være i privat sameie mellom hyttene. Stikkledninger fra tomtegrense frem til bebyggelse er private, og fremtidig vedlikehold av disse bekostes av eier. Alle bygg som knyttes til vann og/eller avløp skal ha montert vannmåler som leies av Ringebu kommune. I henhold til avgiftssatser i Ringebu kommune er engangsgebyr for tilknytning av vann og avløp i 2016 kr 26 047,- inkl. mva. for vann, samt kr 23 190,- inkl. mva. for kloakk. De kommunale avgiftssatsene for tilknytning til vann og avløp er gjenstand for årlig regulering. Det leveres kabel for TV og bredbånd frem til tomtegrensen. Tilkobling av den enkelte hytte forestås ved direkte kontakt mellom Kjøper eier av kabelen. Tilkoblingsavgifter og priser på abonnementer er ikke fastsatt enda. Det fremføres elektrisitetskabel frem til tomtegrensen med en kapasitet på 32 A, 400 V.

Faste, løpende kostnader

Det er eiendomsskatt i Ringebu kommune. For 2019 har Ringebu kommunestyre vedtatt en skattesats på 3,6 promille. For boligeiendommer (heltidsboliger og fritidsboliger) er det vedtatt særskatt på 3,1 promille, samt et bunnfradrag på kr 100 000 per boenhet. Ei hytte vil utgjøre en boenhet.

Årlige kostnader/pliktig medlem av områdets hytteeierforening. I tillegg plikter hytteeier å betale en andel av årlige drifts og vedlikeholdsutgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger m.m., samt kommunal renovasjonsavgift og eventuelle andre kommunale avgifter.

For festetomter tilkommer følgende:

Det skal betales en årlig festeavgift til grunneier. Beløpet er i Grunneieravtale av 26.10.2006 avtalt å være kr. 4.000,- per år. Ved festeavtalens inngåelse skal denne reguleres etter SSBs konsumprisindeks med startdato juni 2005. Per september 2017 vil dette tilsvare kr. 5.141,- per år.

Festet tomt

Når festeavtalen utløper kan avtalen kreves forlenget, men det er p.t. usikkert hvilke

vilkår som da vil gjelde. Dette som følge av dom fra menneskerettighetsdomstolen. Stortinget jobber med utarbeidelse av nye lovregler. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Kopi av lov om tomtefeste kan fåes ved henvendelse til megler.

Ligningsverdi

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå(SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret pr. 1. januar) og 40 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Ligningsverdien finnes ved å multiplisere kvadrat- metersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Tinglyste forpliktelser/servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Noen veier inne på hyttefeltet vil bli liggende i ytterkanten av noen hyttetomter, se kart, eller konferer megler. Det vil bli etablert erklæringer som sikrer vei, skjæringer og hjørner på de interne veier som går over tomter, senest i forbindelse med overskjøting.

Tomte- og hytteeiere plikter å være medlem av hytteeierforening som skal organisere tomte-/hytteeiere innenfor området Kvitfjell Varden, og plikter å overholde og respektere hytteeierforeningens vedtekter slik disse til enhver tid vil være. Bestemmelse om

dette skal inntas i skjøtet og tinglyses. Det er ikke anledning til å drive ervervsmessig virksomhet av noen art på eiendommen (bortsett fra utleie av hytten), uten skriftlig samtykke fra Kvitfjellvarden AS. Plikt for eier av tomten til å betale et årlig løypebidrag til Kvitfjell Alpinanlegg AS. Det årlige løypebidraget skal dekke oppkjøring av blant annet langrennsløyper og er per tidspunkt for inngåelse av kontrakten NOK 950. Kjøper aksepterer at beløpet vil bli justert i samsvar med bestemmelsene i den tinglyste erklæringen. Bestemmelse om dette skal inntas i skjøtet og tinglyses.

Pengeheftelser

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. For øvrig overtas eiendommen fri for pengeheftelser.

Salgsbetingelser

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9 hvor det heter: Eieendom selt "som han er" el. - Endå om eieidomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eieidomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eieidomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles. Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav utover det som opplyst tidligere, jfr. Avhendingslovens, § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse. Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne med fagmann før avtale inngås (aksept av bud). Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet. I forb-rukerforhold skal megler ikke formidle Bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfr. § 8-6 i forskrift om eiendomsmegling.

Reguleringsplanen for området er under

sluttbehandling og skal vedtas før utbygging igangsettes. Det er en forutsetning for gjennomføring av tomtsalget at reguleringsplanen blir godkjent av Ringebu kommune, og at den endelige reguleringsplanen i det vesentligste fremstår i tråd med selgers forslag. Dersom det er vesentlige avvik i forhold til prospektet eller endelig godkjenning ikke foreligger innen 01.10.19, kan kjøper og selger heve avtalen. Kjøper har i så tilfelle ikke krav på noen form for kompensasjon fra selger, utover å få tilbake en eventuell (del) overføring av kjøpesummen som fortsatt måtte stå på den oppgjørsansvarliges klientkonto, inkludert renter av samme beløp opptjent på klientkontoen.

Forbehold

Selger tar videre forbehold om salg av fire tomter pr. delfelt Dersom forbeholdet ikke blir oppfylt innen 01.10.19, kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Kjøper har i så tilfelle ikke krav på noen form for kompensasjon fra selger, utover å få tilbake en eventuell (del)overføring av kjøpesummen som fortsatt måtte stå på den oppgjørsansvarliges klientkonto, inkludert renter av samme beløp opptjent på klientkontoen.

VED INNSENDING AV BUD OPPFORDRES ALLE BUDGIVERE TIL Å KONTAKTE MEGLER FOR BEKREFTELSE OM AT BUDET ER KOMMET MEGLER I HENDE.

Overtagelse

Selger skal besørge at Tomten kan overtas i Byggeklar stand senest 24 måneder etter inngåelse av Kontrakten Overtakelse. Selger bestemmer innenfor den gitte ramme det eksakte tidspunkt for Overtakelse, dog slik at det skal skje så snart som mulig etter at infrastrukturen er ført frem til tomtegrensen og etter at alle formelle forhold vedrørende Tomten er brakt i orden. Når de ovennevnte forhold er brakt i orden, skal Selger varsle Kjøper og det skal holdes overtakelsesmøte senest 30 dager etter at slikt varsel er gitt. Dersom Tomten ikke er Byggeklar innen ovennevnte frist og dette ikke skyldes force majeure eller forsinket kommunal behandling av nødvendige planer som omtalt ovenfor, har Kjøper etter 30 dager og med

14 dagers skriftlig varsel, rett til å heve Kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt eventuelle deler av Vederlaget som er innbetalt Oppgjørsmegler med tillegg av påløpte renter. Kjøper har ikke krav på erstatning eller vederlag av noen art dersom utbyggingen ikke blir realisert.

Hvitvaskingslov

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Avhendingsloven Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.

Finansiering

Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med PRIVATmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til: Provisjon på 2% av salgssummen + mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle direkte utlegg.

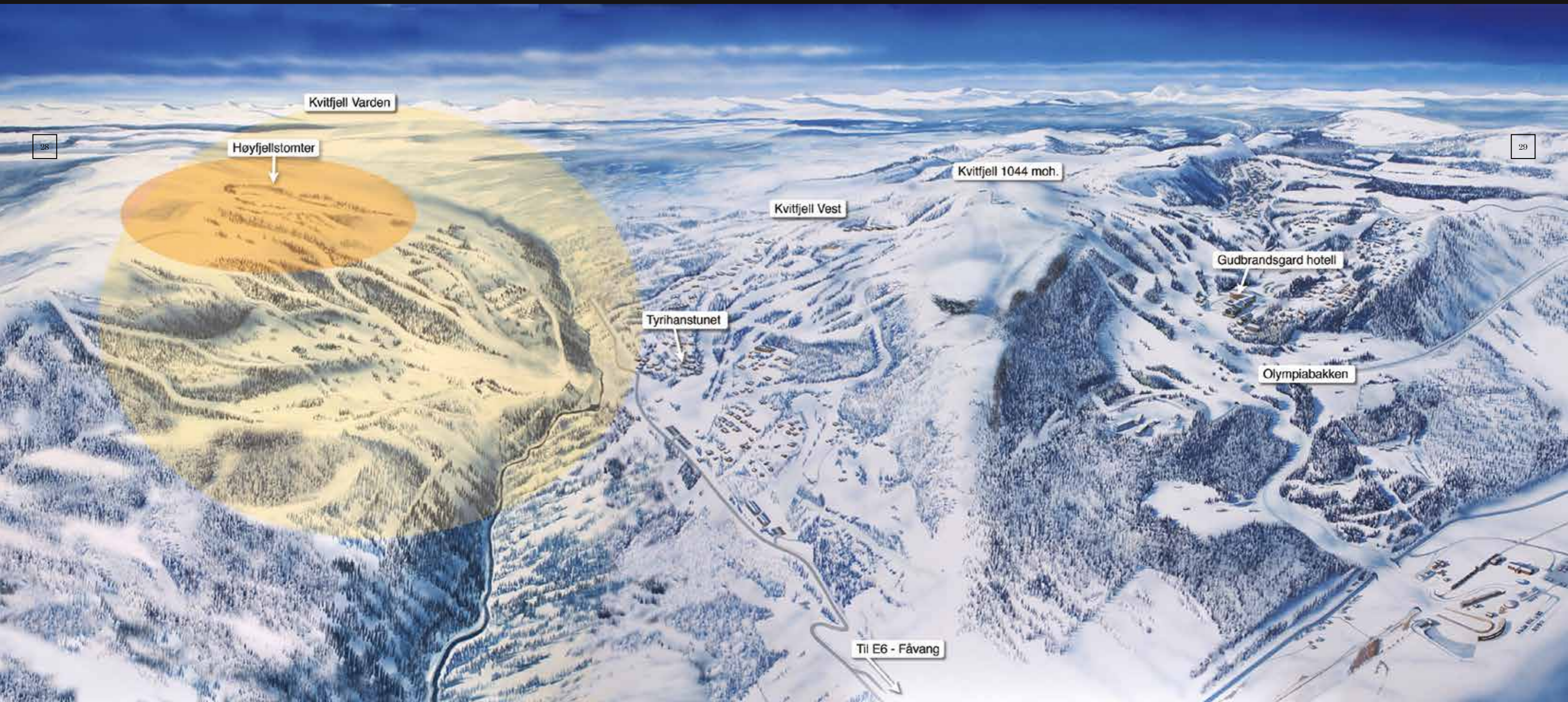
Salgsoppgave sist endret
29.05.2017



Meglerprofil

Hallvard Brekke Klinge
Eiendomsmegler
98 40 55 75
hbk@privatmegleren.no

PrivatMegleren Nyeboliger Oslo
Sognsveien 70 A 0855 Oslo
Org. nr 817509282



Kvitfjell Varden

Høyfjellstomter

Kvitfjell 1044 moh.

Kvitfjell Vest

Tyrihanstunet

Gudbrandsgard hotell

Olympiabakken

Til E6 - Fåvang

Planlagte fasiliteter i Kvitfjell Varden

I første del av Vardenutbyggingen er det bygget ut:

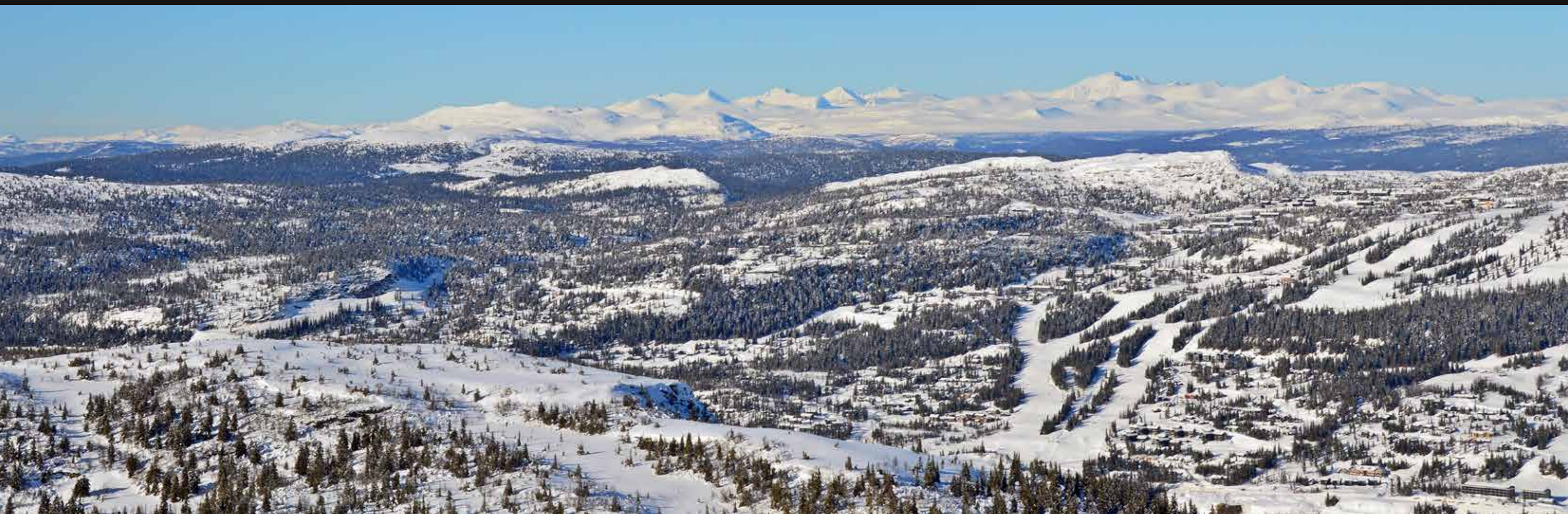
- Heisforbindelse fra Vestsiden til nytt toppunkt på Varden- Åsendene. Dette løses med to heiser i form av en gondol som forbinder vestsiden og Kvitfjell Varden og en 6-seter stolheis til toppen av Åsendene (se orange strek på bildet).
- To nye hovednedfarter, med en samlet lengde på ca. 5 kilometer. De første løypene er familievennlige løyper i kategori blå / grønn. Dette er brede, flotte traséer, perfekt til carving og for nybegynnere.
- Snøanlegg fra topp til bunn, som sikrer gode snøforhold i det nye allerede snøsikre skiområdet.
- Hovedskiveier i tomteområdene. Direkte ski innut til alpinbakken, og til langrennsløypene som ligger vest og nord for alpinbakken.
- Nye heiser, alpinbakker, snøanlegg og hovedskiveier stod klart samtidig med at de første tom-

teområdene er klargjort med vei, vann og avløp.

I planen er det også satt av arealer til videre utvikling av servicefunksjoner og næring. Arealet N8 ligger inntil det nye toppunktet for den nye heisen. Her er det lagt til rette for et nytt serveringssted som både vil ha direkte adkomst fra alpinbakken, og fra langrennsløypene rett nord for toppunktet.

Det er også lagt til rette for en videreutvikling av servicetilbudet ved Skitorget på vestsiden.

Etappe 2 av Kvitfjell Varden ligger sør og øst for det området som nå bygges ut. Her planlegges en større utbygging av alpintilbudet opp mot snauffjellet, i et variert terreng som gir flotte traseer som er noe mer krevende enn i første byggetrinn. Det vil i dette området også utløses større områder som er godt egnet for off-piste.



**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR****VARDEN II****Reguleringsbestemmelsene sist revidert:****4.3.2019****Tilhørende plankart sist revidert:****4.3.2019****Godkjent av kommunestyret:****1 Generelt****1.1 Plankrav**

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- *Fritidsbebyggelse*: **FB**
- *Skiløype*: **SL**
- *Vann- og avløpsanlegg*: **VA**
- *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål*: **SM/E/FB19**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- *Kjøreveg, privat veg*: **KV**
- *Parkering*: **P**
- *Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål*: **V/SL**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- *Vegetasjonsskjerm*: **VS**

Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- *Friluftsområde*: **FL**

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- *Friluftsområde i vann*: **FLV**

1.2 Forhold knyttet til kulturminner

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

**1.3 Terrengetilpasning og vegetasjon:**

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet veier, parkeringsplasser og løyper. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene. Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Ved etablering av fundamenter for bebyggelsen bør etablering av skjæring og fylling unngås. Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget.

Tilsvarende skal det også ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebtes at bebyggelsen får høy arkitektonisk standard.

1.4 Gjerder:

Gjerderegler, jf. gjerdebestemmelser i planområder for fritidsbebyggelse i Ringeby kommune, kommunens gjerdeveileder skal legges til grunn:

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bebygde areal. Fundament høyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerde høyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensning gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomte) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.
7. Sikring av løyper og kryssinger for løyper skal utføres iht. avtaler med Kvitfjell Alpinanlegg AS. Ledegjerder med farget utførelse kan tillates oppsatt der det anses å være spesielt behov for det.



- 1.5 Flaggstenger:
Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.
- 1.6 El-forsyning:
Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.
- 1.7 Veg, vann og avløp:
Helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialiet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.
- 1.8 Parkering og interne adkomstveger:
Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal, både for enkelttomter og for tuntomter. Hver parkeringsplass for personbil skal regnes som 18m². Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det og garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.
- 1.9 Skitrafikk:
Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til skiløype **SL**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med maskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.
- 1.10 Byggesak og dokumentasjon:
Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 1,5 biler pr. boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomten som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrøp, skråninger/fyllinger, veg, parkeringsplasser og ledningstraseer (inngrepsone), jf pkt. .
- Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er biloppstilling på egen tomt.
- Det settes krav til at inngrepssonene avmerkes med merkebånd før anleggsarbeidene kan starte opp. Avmerkingen skal være i tråd med prosjekteringsmaterialiet som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.
- 1.11 Beitedyr mv:
Alle bygninger, gjerder og andre anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.
- 1.12 Avkjørsler:
Avkjørsler til byggeområder / tomter skal være via egne internveger innen det enkelte byggeområde. Der det tillates avkjørsler fra hovedvegen (Vardenvegen) er dette vist ved symbol for avkjørsel på plankartet. Plasseringen av avkjørselssymbolene er retningsgivende. Der det er avkjørselssymbol kan andre regulerte formål krysses med avkjørselen. Avkjørsler skal ha en frisiktsone mot Vardenvegen på minimum 4 x 30m.

34



2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelt:

Møner og gesimshøyder måles fra topp grunnmur/fundament, eller fra gulv over parkeringskjeller. Høyde på grunnmur/fundament kan være maksimalt 1,5 meter over eksisterende terreng. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra grunnmur/fundament.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur/fundament. **Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som «forblending» av grunnmur/fundament opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå med naturlig skråning, på den siden av bygningen som vender mot lavestliggende del av tomten.**

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. ca. 70 % av tomtearealet. **Inkludert i inngrepsområdet skal være adkomst, grøftetraséer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.** Det vises ellers til Ringebu kommune sin til enhver tid gjeldende «veileder for terrengbehandling».

Ved større bygg med parkeringskjeller eller næringslokaler i sokkeletasje vil parkeringskjeller/sokkeletasje ta opp terrengforskjeller og yttervegg parkeringskjeller/sokkeletasje kan ligge eksponert i terreng.

2.2 Områdene merket **FB** skal benyttes til fritidsbebyggelse.

De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private vegger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

De ulike delområdene skal ha avkjørsler fra Vardenvegen som vist med inntegnede vegger eller avkjørselspiler på plankartet, jf pkt 1.12. **Adkomst til den enkelte tomt skal være fra internvegene.**

Utleie av fritidsboliger tillates.

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomten best mulig. Blant annet skal unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger unngås.

Sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

Det kan tillates en bebyggelse som er mindre tradisjonell. Bygg kan ha skråtak med minimum 10° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Valmtak, kinavipp og mangelkantede grillhytter med tilsvarende takform, er ikke tillatt.

Tak skal tekkes med takmaterialer som er mørke og matte (torv og tretak inkludert). Solcellepanel på tak kan vurderes godkjent ut fra art og omfang, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon. Dersom torv ikke benyttes som taktekkning skal det på egen tomt etableres fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt som torvtak, jf § 7.1.

Etablering av store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

35



Farger skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Oppføring av frittstående utepeis er meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Badestamp eller lignende skal fremstå som en integrert del av terrasseløsning som kommunen finner akseptabel.

Brannutrykningstiden til dette området er over 30 minutter og dette krever ekstra sikringstiltak mht forebygging av brann.

2.2.1 **FB14, FB17 og FB20 - frittliggende fritidsbebyggelse**

Det skal bygges ut frittliggende fritidsbebyggelse på enkelttomter vist med tomtegrenser på plankartet. På hver tomt kan det oppføres maksimalt 3 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommen (tomtene) kan kun ha en selvstendig boenhet. BRA skal ikke overstige 35% av tomtens areal, herav skal 27 m² nyttes til parkering. Terrasse er søknadspliktig og kan maksimalt være en tredjedel av hovedhyttas bebygde areal (BYA). Fundament høyde for terrasser skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,7 m og gesimshøyde 3,5 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,5 m og gesimshøyde 5,0 m. Oppstuguas areal skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

Det skal bygges med sokkeletasje på følgende tomter:

FB14 nr. 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17 og 19.
FB17, alle unntatt nr. 1, 2, 3, 4, 16, 17 og 20.
FB20, alle unntatt nr. 2, 3, 11 og 12.

Det skal også benyttes trappede bygningsløsninger eller sokkeletasje for tomter der grunnmurs-/fundament høyde vil overskride 1,5 m over eksisterende terreng, eller topp skjæring i bakkant vil overskride 2,5 m over topp grunnmur/fundament.

Ved bygging med sokkeletasje er maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,8 m, med samme tillegg for oppstugu som angitt over.

2.2.2 **FB12, FB13, FB15, FB16 og FB21 – frittliggende eller konsentrert fritidsbebyggelse**

Det kan bygges ut frittliggende fritidsbebyggelse på enkelttomter eller konsentrert fritidsbebyggelse med fritidsboliger/leiligheter på tuntomter. **For hvert delfelt skal det ved første byggesøknad leveres situasjonsplan som viser enten utbygging med frittliggende eller konsentrert fritidsbebyggelse for hele delfeltet. Etter dette skal hele delfeltet bygges ut med valgt type fritidsbebyggelse.**

For tomter der grunnmurs-/fundament høyde vil overskride 1,5 m over eksisterende terreng, eller topp skjæring i bakkant vil overskride 2,5 m over topp grunnmur/fundament skal det benyttes trappede bygningsløsninger eller sokkeletasje.

Ved valg av konsentrert fritidsbebyggelse:

Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt som vist på plankartet.

Innenfor hver enkelt tuntomt på **FB12, 13, 15 og 16** skal BRA ikke overstige 45%, på **FB21** skal BRA ikke overstige 25%. Herav skal 27 m² nyttes til parkering pr. boenhet.



Maksimal mønehøyde er 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,8 m. Ved bygging med sokkeletasje er maksimal mønehøyde 12,5 m og maksimal gesimshøyde 10,5 m.

Ved valg av frittliggende fritidsbebyggelse:

Dersom oppdeling i enkelttomter velges skal dette gjelde for hele den enkelte tuntomt. Ved eventuell fradeling av eiendomstomter innenfor tunene skal søknad følges av tomtedelingsplan for hele det aktuelle tunet.

På hver tomt kan det oppføres maksimalt 3 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommen (tomtene) kan kun ha en selvstendig boenhet. BRA skal ikke overstige 35% av tomtens areal, herav skal 27 m² nyttes til parkering. Terrasse er søknadspliktig og kan maksimalt være en tredjedel av hovedhyttas bebygde areal (BYA). Fundament høyde for terrasser skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,7 m og gesimshøyde 3,5 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,5 m og gesimshøyde 5,0 m. Oppstuguas areal skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

Ved bygging med sokkeletasje er maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,8 m, med samme tillegg for oppstugu som angitt over.

- 2.3 Området merket **SM/E/FB19** skal benyttes til kombinert formål massetak/deponi og fritidsbebyggelse/energipark. Massetak og deponi skal kun brukes relatert til utbygging innen planområdet for reguleringsplan 201604 Varden vedtatt 25.10.2016. Området kan benyttes til uttak av fjell- og løsmasser, knusing og sortering av masser, riggplass, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Området skal sikres ift avrenning av slam til omgivelsene, samt utslipp av forurensning til grunnen (olje, diesel mv). Etter at drift av massetak og evt deponering av masser er avsluttet, og senest når byggeområdene i planområdet er utbygd og tatt i bruk, skal området entes sikres og tilbakeføres til naturtilstand, eller tas i bruk til fritidsbebyggelse og / eller energipark. Før området bygges ut til fritidsbebyggelse og / eller energipark, skal det vedtas detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger, samt høydebegrensninger og andre bestemmelser om utførelse av installasjoner i energipark. Maksimal BRA er 45 %, pluss tillegg for parkeringsarealer.



- 2.4 I områder merket **SL** kan det etableres skianlegg / løyper både for alpint og langrenn. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Terrenginngrep med skjærings- eller fyllingshøyde større enn 3m ift opprinnelig i terreng er søknadspliktig, kfr forskrift om byggesak §4-1, bokstav e, pkt 7. Det tillates oppføring av skiheiser, belysning, installasjoner for snøproduksjon, sikringsgjerder/-nett, verksteder, garasjer og andre bygninger relatert til drift av skianlegg. Det tillates snøproduksjon og preparering med maskin hele døgnet.

Arealer som berøres av terrengarbeider skal tilsås med frøblandinger som er dokumentert egnet for beite med storfe og sau. Blandingene bør bestå av stedegne arter og ikke inneholde svartelistede arter.

I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områdene benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk iht regulert formål.

- 2.5 I områdene merket **VA** kan det anlegges installasjoner for kommunaltekniske anlegg så som høydebasseng, pumpestasjoner / trykkøkningsstasjoner mv, samt transformatorer for strømforsyning og andre installasjoner for teknisk infrastruktur.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket **KV** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

På private veger tillates det for trafikkregulering oppsatt stengsel i form av bom, grind e.l, inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for syklende, gående og bevegelseshemmede. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy. Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Parkering langs veg i områdene KV er ikke tillatt.

- 3.2 Områder merket **SVG** er annen veggrunn, grøntareal. I områdene kan det etableres grøfter, skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganlegg. Områdene som ikke består i fjellskjæringer skal planeres og gis en tiltalende form, tilsås og tilrettelegges for etablering av stedlig vegetasjon.

- 3.3 På delområdene **KV20** og **KV21** skal det etableres enkel adkomst mellom veg KV3 og seterråk i vegetasjonssonen VS3. Inngrep i terreng/vegetasjon skal være så små som mulig.

- 3.4 Områder merket **P** skal benyttes til parkeringsanlegg på grunn.

I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områdene benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk iht regulert formål.

- 3.5 I områdene merket **V/SL** skal det etableres planfrie kryssinger av skiløype og veg, jf pkt. 8.



4 Grønnstruktur

- 4.1 Områder merket **VS** skal brukes til vegetasjonsskjerm. Snauhogst tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, unntatt tiltak for normal skjøtsel og sikring mot vindfall.

4.1.1 **VS1** og **VS6** er vegetasjonsskjerm mot Veslesætra. Buffersonen mellom gjerdet på Vesleseterkvea og de to områdene FB21 og FB25 er 175 m, med unntak av regulert skiløype og veg. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, med unntak av skjøtsel med sikte på å holde skogen godt i stand for effektiv visuell skjerming mellom byggeområdene og seteranleggene.

4.1.2 **VS3** er vegetasjonsskjerm langs seterveg mellom Veslesætra og Liahågån. **I sonen tillates etablering av veg KV3 og KV2, kfr kommunedelplan.**

4.1.3 **VS5** er vegetasjonssone langs vassdrag **FLV** mellom byggeområder FB13 og 15. Sonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Eksisterende vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad.

4.1.4 **VS10** er vegetasjonssone mellom byggeområder i området FB16 og veg KV6.

5 LNF-områder

- 5.1 Områder merket **FL** skal benyttes til friluftsområder. Områdene kan benyttes til beiteområder for husdyr og normal skogsdrift. Det tillates ikke oppsatt bygninger innenfor områdene.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 6.1 Område merket **FLV** er friluftsområde i vassdrag og gjelder eksisterende bekkeløp/myrdrag mellom FB13 og 15. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget tillates ikke. Unntatt er vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

7 Overvannshåndtering

- 7.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til Svinåa. Der torv ikke benyttes som takteking skal fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt etableres på egen tomt.
- 7.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK17.
- 7.3 Overvann fra veger og vegggrøfter ledes som hovedregel langs vegggrøfter og slippes ut til terreng langs veglinja for diffus avrenning. Maksimal avstand mellom utslippspunkt er 120 meter i vegens lengderetning.



8 Rekkefølgekrav

- 8.1 Planskilt kryssing mellom veg og skiløypetrasé merket **V/SL1** skal være etablert før skiløypetrasé SL4 tas i bruk.
- 8.2 Adkomstene **KV20** og **KV21** til seterråk i vegetasjonssone VS3 skal etableres samtidig med KV2.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

VARDEN

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: **18.10.2016**
 Tilhørende plankart sist revidert: **26.09.2016**
 Godkjent av kommunestyret, KOM-091/16: **25.10.2016**

1 Generelt/Plankrav

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse: **FB**
- Skiløype: **SL**
- Kommunalteknisk anlegg: **VA**
- Steinbrudd og massetak kombinert med fritidsbebyggelse: **SM/FB**
- Kombinert formål Fritids- og turistformål / Næringsbebyggelse: **N**
- Kombinert formål Veg og skiløype: **V/SL**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg, privat veg: **KV**
- Annen veggrunn, grøntareal: **AVG**
- Parkering: **P**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm: **VS**
- Friområde: **FRI**

Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- Friluftsområde: **FL**

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Friluftsområde i vann: **FLV**
- Kombinert formål Friluftsområde i vann / Skianlegg: **FLV/SKI**

1.2 Forhold knyttet til kulturminner

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.3 Kulturminne id 54473

Like ved Svinslåvegen merket KV1, vest for område N2-3 ligger automatisk fredet kulturminne id 54473. Ved tiltak med utbedring av Svinslåvegen merket KV1 skal det settes opp tilfredsstillende sikringsgjerde mot kulturminnet og entreprenør skal gjøres oppmerksom på forholdet.

1.4 Terrenngrep mv:

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

1.5 Gjerder:

Gjerderegler jf. gjerdebestemmelser i planområder for fritidsbebyggelse i Ringebu kommune, kommunens gjerdeveileder blir lagt til grunn.

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bebygde areal. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensning gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.
7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

Sikring av løyper og kryssinger for løyper skal utføres iht. avtaler med Kvitfjell Alpinanlegg AS. Ledegjerder med farget utførelse kan tillates oppsatt der det anses å være spesielt behov for det.

1.6 Flaggstenger:

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.7 El-forsyning:

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.

1.8 Veg, vann og avløp:

Helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialiet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

1.9 Parkering og interne adkomstveger:

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal, både for enkelttomter og for tuntomter. Hver parkeringsplass for personbil skal være 18m². Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det og garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

1.10 Skitrafikk:

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til spesialområde **SL**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

1.11 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenngrep (byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt bevaring av eksisterende vegetasjon.

1.12 Beitedyr mv:

Alle bygninger, gjerder og andre anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

2 **Bebyggelse og anlegg**2.1 Generelt:

Møner og gesimshøyder måles fra topp grunnmur/fundament, eller fra gulv over parkeringskjeller. Høyde på grunnmur/fundament kan være maksimalt 1,5 meter over eksisterende terreng. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra grunnmur/fundament.

Utbygging skal fortrinnsvis gjennomføres uten fylling foran grunnmur. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som "forblending" av grunnmur opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå og med naturlig skråning tilpasset terrenget.

Ved større bygg med parkeringskjeller eller næringslokaler i sokkeletasje vil parkeringskjeller/sokkeletasje ta opp terrenghøyder og yttervegg parkeringskjeller/sokkeletasje kan ligge eksponert i terreng.

2.2 Områdene merket **FB** skal benyttes til fritidsbebyggelse.

De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formåls grensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Bygninger skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. Det kan tillates en bebyggelse som er mindre tradisjonell hvor bygg kan ha skråtak/pulttak med minimum 10° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Bygninger med saltak med fall ned til 10 ° kan tillates i tilknytning til slike bygninger som nevnt over dersom de danner helhet og ikke avviker vesentlig med nabobebyggelse.

Takvinkel og fargebruk skal være lik for alle bygg på den enkelte tomt. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg, evt skal fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt som torvtak etableres på egen tomt.

2.3 Områdene merket **FB22, 24, 25, 26, og 27** detaljreguleres i denne plan og skal bebygges enten etter pkt 2.5.1 eller 2.5.2 nedenfor.

Bygging etter 2.5.1 innebærer utbygging som fritidsbebyggelse–frittliggende, på enkelttomter vist med tomtegrenser på plankartet.

Bygging etter 2.5.2 innebærer utbygging som fritidsbebyggelse-konsentrert.

FB22 og FB24 er inndelt i tuntomter og kan bebygges etter 2.5.2. Alternativt kan områdene deles ytterligere opp i enkelttomter og bebygges etter 2.5.1. Sokkel tillates, unntatt på FB22-1 og 2. Dersom oppdeling i enkelttomter etter 2.5.1 velges skal dette gjelde for hele den enkelte tuntomt.

FB25 skal bebygges etter pkt 2.5.1. Sokkel tillates, unntatt på FB25-1.

FB26 skal bebygges etter pkt 2.5.1. Sokkel tillates på tomt 4, 10, 11, 16, 32, 40 og 42, samt på hele FB26-4 og 26-5, ellers ikke.

FB27 skal bebygges etter pkt 2.5.1. Sokkel tillates ikke.

- 2.4 Området merket **FB28** detaljreguleres i denne plan og er enkelttomt med eksisterende bebyggelse. Her tillates utvidelse av bebyggelsen opp til det som er angitt i pkt 2.5.1 nedenfor
- 2.5 Nærmere om enkelttomter og tuntomter:
- 2.5.1 For enkelttomter:
På hver tomt kan det oppføres inntil 4 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommen (tomtene) kan kun ha en selvstendig boenhet. BRA skal ikke overstige 24% av tomtens areal, herav skal 36 m² nyttes til parkering for 2 personbiler. Terrasse er søknadspliktig og kan maksimalt være en tredjedel av hovedhyttas bebygde areal (BYA). Fundament høyde for terrasser skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
- Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,7 m og gesimshøyde 3,5 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,5 m og gesimshøyde 5,0 m. Oppstuguas areal skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).
- På tomter der bestemmelsene i pkt 2.3 angir det, kan det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,8 m, med samme tillegg for oppstugu som angitt over.
- Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.
- 2.5.2 For tuntomter:
Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt skal BRA ikke overstige 45%, herav skal 22 m² nyttes til parkering pr. boenhet. Maksimal mønehøyde er 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,8 m.
- På tomter der bestemmelsene i pkt 2.3 angir det kan det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 12,5 m og maksimal gesimshøyde 10,5 m
- 2.6 Områdene merket **FB11 til og med 17, samt 20 og 21** skal benyttes til fritidsbebyggelse i form av hytter på enkelttomter, leilighetsbygg eller tomannsboliger. For disse områdene skal det vedtas detaljreguleringsplaner før utbygging. Detaljreguleringsplanene skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger. For **FB11-17** er maksimal BRA 45 %, for **FB20** 25% og for **FB21** 20%, inkludert areal for parkering.
- 2.7 Området merket **SM/FB19** skal benyttes til kombinert formål massetak/deponi og fritidsbebyggelse/energipark. Massetak og deponi skal kun brukes relatert til utbygging innen planområdet. Området kan benyttes til uttak av fjell- og løsmasser, knusing og sortering av masser, riggplass, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Etter at drift av massetak og evt deponering av masser er avsluttet, og senest når byggeområdene i planområdet er utbygd og tatt i bruk, skal området entes sikres og tilbakeføres til naturtilstand, eller tas i bruk til fritidsbebyggelse og / eller energipark. Før området bygges ut til fritidsbebyggelse og / eller energipark, skal det vedtas detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger, samt høydebegrensinger og andre bestemmelser om utførelse av installasjoner i energipark. Maksimal BRA er 45 %, pluss tillegg for parkeringsarealer.

- 2.8 Områdene merket **N1 og N2** skal benyttes til kombinert formål Fritids- og turistformål / Næringsbebyggelse. Det kan oppføres leiligheter for utleie, bevertningssteder, hotell, samt forretninger og annen servicevirksomhet. Det tillates også bygninger for verksted / service relatert til driften av bebyggelsen, samt alpinanlegg og annen relatert aktivitet. For disse områdene skal det vedtas detaljreguleringsplaner før utbygging. Detaljreguleringsplanene skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger. Maksimal BRA er 75%, pluss tillegg for parkeringsarealer. Parkering kan være i parkeringskjellere eller på grunn. Kommunen kan ved skjønn tillate andre løsninger for parkering og beregning av parkeringsarealer, evt bruk av regulert parkeringsareal **P1**.
- 2.9 Området merket **N2-2** detaljreguleres i denne plan og skal benyttes til leiligheter for utleie. Bruksareal (BRA) skal ikke overstige 75%. Bebyggelse kan plasseres i formålsgrensen mot skiløypeformål SL. Det tillates bebyggelse i to etasjer pluss sokkeletasje der terrenget ligger til rette for dette. Parkeringskjeller under terreng tillates. Maksimal mønehøyde er 12,0 m og maksimal gesimshøyde 9,0 m. Bygninger kan ha fri takform. For bygninger med flate tak skal maks. gesimshøyde gjelde.
- 2.10 Området merket **N8** detaljreguleres i denne plan og skal benyttes til bevertning. Bebygd areal (BRA) skal ikke overstige 30%. Maksimal møne-/gesimshøyde er 6,0 m. Bygninger kan ha fri takform.
- 2.11 I områder merket **SKI** kan det etableres skianlegg / løyper både for alpint og langrenn. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker og bekkefar skal inngå i byggesøknad. Det tillates oppføring av skiheiser, belysning, installasjoner for snøproduksjon, sikringsgjerder/-nett, verksteder, garasjer og andre bygninger relatert til drift av skianlegg. Arealer som berøres av terrengarbeider skal tilsås med frøblandinger det er dokumentert er egnet for beite av storfe og sau. Det tillates snøproduksjon og preparering med løypemaskin hele døgnet.
- 2.12 I områdene merket **VA** kan det anlegges installasjoner for kommunaltekniske anlegg så som høydebasseng, pumpestasjoner / trykkøkingsstasjoner mv, samt transformatorer for strømforsyning og andre installasjoner for teknisk infrastruktur.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket V og KV skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

På private veger tillates det for trafikkregulering oppsatt stengsel i form av bom, grind e.l., inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for syklende, gående og bevegelsehemmede. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy. Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Bru over Svinåa skal dimensjoneres for vannføring ved 200 års flom med 25% klimapåslag, jf TEK10 § 7-2, sikkerhetsklasse F2. Denne vannføringen er beregnet til 70 m³/s. Eventuelle søyler skal så vidt mulig plasseres utenom vannstrengen ved normalvannføring. Inngrep som berører vannstrengen skal i størst mulig grad unngås.

- 3.2 Områder merket P skal benyttes til parkeringsanlegg på grunn.

4 Grønnstruktur

- 4.1 Områder merket VS skal brukes til vegetasjonsskjerm. Snauhogst tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, unntatt tiltak for normal skjøtsel.

4.1.1 **VS1** er vegetasjonsskjerm mot Veslesetra. Buffersonen mellom gjerdet på Vesleseterkvea og de to områdene FB21 og FB25 er 175 m, med unntak av regulert skiløype og veg. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, med unntak av skjøtsel med sikte på å holde skogen godt i stand for effektiv visuell skjerming mellom byggeområdene og seteranleggene.

4.1.2 **VS2** er vegetasjonsskjerm mot vassdrag. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget tillates ikke. Unntatt er vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

4.1.3 **VS3** er vegetasjonsskjerm langs seterveg mellom Veslesetra og Liahågån.

4.2 Områder merket FRI skal benyttes til friområder.

4.2.1 Området merket FRI 2 gjelder området rundt fossen i Svinåa. Det tillates ingen bygge- og anleggstiltak eller tilrettelegging for friluftsliv innenfor områdene. Eksisterende vegetasjon skal beholdes. Tiltak som er nødvendige for å sikre Svinåa mot drivgods og kvist mv. kan gjennomføres etter godkjenning av Fylkesmannen.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS

Revisjon 05 – 1.6.2016: Forslag oversendt kommunen for behandling i UPT.
Revisjon 06 – 20.9.2016: Forslag revidert etter offentlig ettersyn og sendt kommunen for sluttbehandling.
Revisjon 06c – 26.9.2016: Justert §§ 4.2/4.2.1 og 8.1 etter tilbakemelding fra Fylkesmannen, sendt kommunen for sluttbehandling.

Arkiv ref.: J:\TJENESTEENHETER\PLAN OG TEKNISK\AREALPLAN\Pågående planarbeid\RP Varden\ENDELIGE plandokumenter\Planbestemmelser vedtatt 25.10.2016.doc

5 LNF-områder, vassdrag

- 5.1 Område merket FLV er friluftsområde i vassdrag og gjelder vannstrengen i Svinåa. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget tillates ikke. Unntatt er vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.
- 5.2 Område merket FLV/SKI er kombinert område for vassdrag og skianlegg. Eksisterende bekkeløp skal i størst mulig utstrekning beholdes uten inngrep. Mindre planeringsarbeider og sikring tillates. Bekkeløpet kan krysses med nedfarter og områder for skianlegg som heistraséer og andre tekniske installasjoner relatert til dette formålet. Der framføring av nedfarter og tekniske installasjoner gjør det nødvendig å legge vassdraget i rør skal dette dimensjoneres for 200 års flom med 25% klimapåslag, jf TEK10 § 7-2.
- 5.3 Område merket FL skal benyttes til friluftsområder. Områdene kan benyttes til beiteområder for husdyr og normal skogsdrift. Det tillates ikke oppsatt bygninger innenfor områdene.

6 Overvannshåndtering

- 6.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til Svinåa. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg, evt skal fordryningsanlegg med tilsvarende effekt etableres på egen tomt.
- 6.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2.
- 6.3 Overvann fra veger og vegggrøfter ledes som hovedregel langs vegggrøfter og slippes ut til terreng langs veglinja for diffus avrenning. Maksimal avstand mellom utslippspunkt er 120 meter i vegens lengderetning.

7 Hensynssoner

- 7.1 Sone merket **H570_3** gjelder bevaring av kulturmiljø – eldre steinbrudd. Det tillates kun mindre tilpasninger av terrenget for å få fremført skiløype, som kan prepareres med maskin i områder regulert til dette formålet.

8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1 Minst 40 % av delområdene FB22, FB24, FB25, FB26 og FB27 skal være utbygd med veg, vann/avløp, elforsyning og tele og solgt til sluttbruker før utbygging av øvrige områder for fritidsbebyggelse kan settes i gang.
- 8.2 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områder merket **P** og **SKI** benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk iht regulert formål.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS

Revisjon 05 – 1.6.2016: Forslag oversendt kommunen for behandling i UPT.
Revisjon 06 – 20.9.2016: Forslag revidert etter offentlig ettersyn og sendt kommunen for sluttbehandling.
Revisjon 06c – 26.9.2016: Justert §§ 4.2/4.2.1 og 8.1 etter tilbakemelding fra Fylkesmannen, sendt kommunen for sluttbehandling.

Arkiv ref.: J:\TJENESTEENHETER\PLAN OG TEKNISK\AREALPLAN\Pågående planarbeid\RP Varden\ENDELIGE plandokumenter\Planbestemmelser vedtatt 25.10.2016.doc

Oppdrag nr. [---]

KJØPEKONTRAKT

mellom

Kvitfjell Varden AS

(som Selger)

og

[kjøpers navn]

(som Kjøper)

vedrørende kjøp av tomt [nummer] i felt [navn på felt]

KJØPEKONTRAKT

Vedlegg

1. Situasjonsskart
2. Oppgjørsinstruks

Denne kjøpekontrakten (**Kontrakten**) er dags dato inngått mellom:

- (1) **Kvitfjell Varden AS**, org nr 992 041 153 (**Selger**) og
- (2) **[Kjøpers navn]**, f.pnr. [fødsels- og personnummer 11 siffer] (**Kjøper**)

1. BAKGRUNN

Selger inngikk 10.2006 en opsjonsavtale ("**Opsjonsavtalen**") med Ragnhild Myhre (grunneier) om rett til å utvikle og overdra deler av gnr 107 bnr 1 i Ringebu kommune som vist på situasjonsskart vedlagt Kontrakten som Bilag 1. Tilsvarende opsjonsavtale er [dato] inngått mellom Selger og Anton Myhrmoen (grunneier) for gnr. 107 bnr. 3, som vist på situasjonsskart vedlagt Kontrakten som Bilag 1 ("**Eiendommen**").

Eiendommen er under regulering til fritidsbebyggelse.

Selger har etter Opsjonsavtalene rett til å utvikle Eiendommene, herunder å dele denne opp i flere enheter for deretter å selge tomtene til sluttbrukere.

Kontrakten inngås med de forbehold som er inntatt nedenfor.

2. TOMTEN OG TOMTENS TILSTAND

2.1 Tomten

Selger overdrar til Kjøper tomt [nummer], felt [feltnavn] på Eiendommen ("**Tomten**"), jf Bilag 1. Tomten er ikke fradelt Eiendommen per inngåelse av Kontrakten og har følgelig ikke fått eget bruksnummer. Tomten skal av Kjøper benyttes til fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsbestemmelsene i den på utbyggingstidspunktet gjeldende reguleringsplan.

Tomten utgjør ca. [størrelse] kvm. Kjøper har besiktiget Tomten før inngåelse av Kontrakten, og Tomten selges i den stand den var ved Kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9. Et eventuelt arealavvik får kun betydning for prisen fastsatt i punkt 4 dersom avviket er større enn 7 % av Tomtens areal. Kjøpers krav på reduksjon i prisen er i så tilfelle begrenset til gjennomsnittlig kvadratmeterpris for Tomten x de antall kvadratmeter som overstiger 7 %.

2.2 Tomtens beskaffenhet

Selger plikter å besørge at Tomten per Overtakelse som definert i punkt 5 nedenfor, er fradelt Eiendommen i henhold til godkjent regulerings- og tomtedelingsplan. Selger har ansvaret og risikoen for at fradeling skjer i henhold til de planer som godkjennes av kommunen og i henhold til Kontrakten.

Infrastruktur er per inngåelse av Kontrakten ikke etablert. Tomten skal per Overtakelse være byggeklar. Med "Byggeklar" menes i denne sammenheng at følgende installasjoner/infrastruktur skal være lagt frem til tomtegrensen:

- (i) Selger besørger kjørevei til Eiendommen. Kjøper har selv ansvar og risiko for å etablere og bekoste eventuell vei inne på Tomten;
- (ii) Vann- og avløpsledninger. Ledningene skal være tilknyttet kommunalt nett og Tomten vil bli avgiftspliktig i Ringebu kommune for tilknytningsavgifter og årsavgifter. Kjøper har dog selv ansvar og risiko for å legge og bekoste vann- og avløpsledninger inne på Tomten samt å besørge og bekoste tilkobling samt dekke tilknytningsavgifter;
- (iii) Kabel for elektrisk strøm. Kabelen skal være tilknyttet Gudbrandsdal Energi AS' nett. Levering av strøm omfattes ikke av Kontrakten. Alle hyttetilknytninger blir beregnet med overbelastningsvern på 32A for 400V. Ønsker Kjøper større vern må han betale et anleggsbidrag som defineres av Gudbrandsdal energi AS som er

relatert til overbelastningsvernets størrelse. Kjøper har selv ansvar og risiko for å legge og bekoste kabel for elektrisk strøm inne på Tomten samt å besørge og bekoste tilkobling; og

- (iv) Kabel for TV og internett. Kabel skal være tilknyttet lokalt TV-anlegg i Kvitfjell. Levering av TV- og internettsignaler omfattes ikke av Kontrakten. Kjøper har selv ansvar og risiko for å legge og bekoste slik kabel inne på Tomten samt forestå tilkobling.

Kjøper har gjort seg kjent med Tomtens beliggenhet, de foreløpige tomtegrenser og Tomtens arrondering.

2.3 Heftelser, løypebidrag og velforening.

Tomten overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser m.m. som fremgår av salgsoppgaven/grunnboken og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. Det skal per Overtakelse som definert nedenfor i punkt 5, ikke være pengeheftelser av noe slag på Tomten.

Videre er Kjøper kjent med at følgende heftelser skal tinglyses på Eiendommen/Tomten før Overtakelse:

- plikt for eier av Tomten til å være medlem av hytteeierforeningen.
- plikt for eier av Tomten til å betale et årlig løypebidrag til hytteeierforeningen. Det årlige løypebidraget skal dekke oppkjøring av blant annet langrennsløyper og er per tidspunkt for inngåelse av Kontrakten NOK 950, og kan indeksreguleres hvert tredje år. Bestemmelse om dette skal inntas i skjøtets rubrikk 6.

Kjøper aksepterer at det kan bli gjort endringer i ordlyden knyttet til plikt for eier av Tomten til å betale løypebidrag og plikt for eier av Tomten til å være medlem av hytteeierforeningen dersom tinglysingsmyndighetene krever dette.

3. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold Kjøper kjente eller måtte kjenne til da Kontrakten ble inngått.

4. VEDERLAG - OPPGJØR

Kjøper betaler NOK [beløp i tall],- ("**Kjøpesummen**") til Selger for Tomten.

Det skal i tillegg til Kjøpesummen betales;

- 2,5 % av Kjøpesummen til dekning av dokumentavgift, NOK [beløp]
- tinglysningsgebyr for skjøte, NOK 525
- tinglysningsgebyr per pantedokument, NOK 525
- attestgebyr, NOK 199,50

Summen av Kjøpesummen og ovennevnte tilleggsbeløp utgjør det totale vederlaget ("**Vederlaget**") for Tomten.

Det vil tilkomme gebyr for tilkobling til offentlige vann- og avløpsrør når dette aktualiseres i forbindelse med bebyggelse av Tomten. Dagens satser i Ringeby kommune er kr 26 047 inkl. mva. for vann, samt kr 23 153 inkl. mva for kloakk. Det tas forbehold om at tilkoblingsgebyrene kan endre seg.

Kjøper bekoster i tillegg til ovenstående alle kostnader vedrørende oppmåling og fradeling av Tomten, tinglysing av skjøte og matrikkelbrev og eventuelt midlertidig målebrev, samt kostnader i forbindelse med Kjøpers eventuelle nødvendige søknader om konsesjon/konsesjonsfrihet/egenerklæring. De forannevnte kostnader faktureres Kjøper særskilt.

Vederlaget skal betales med 10 % av Kjøpesummen ved kontraktsinngåelse (depositum) og den resterende del av Vederlaget skal betales innen Overtakelse som definert nedenfor i punkt 5. Depositumet skal stå på meglers klientkonto frem til dato for oppgjør. Renter på beløpet skal tilfalle Kjøper.

Ved forsinket betaling svarer Kjøper lovens forsinkelsesrente p.a.

Oppgjøret vil bli foretatt av Noroppgjør AS, org. nr. 986 956 204, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo ("**Oppgjørsansvarlig**"). Oppgjørsansvarlig skal gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene inntatt i oppgjørsinstruksen vedlagt Kontrakten som bilag 2 ("**Oppgjørsinstruksen**").

5. OVERTAKELSE

Selger skal besørge at Tomten kan overtas i Byggeklar stand senest 24 måneder etter inngåelse av Kontrakten ("**Overtagelse**"). Selger bestemmer innenfor den gitte ramme det eksakte tidspunkt for Overtakelse, dog slik at det skal skje så snart som mulig etter at infrastrukturen er ført frem til tomtegrensen og etter at alle formelle forhold vedrørende Tomten er brakt i orden. Når de ovennevnte forhold er brakt i orden, skal Selger varsle Kjøper og det skal holdes overtakelsesmøte senest 30 dager etter at slikt varsel er gitt. Overtakelse forutsetter at fullt vederlag er registrert på Oppgjørsansvarligs klientkonto.

På overtakelsesmøtet skal Selger fremlegge for Kjøper følgende:

- Målebrev for Tomten, eventuelt midlertidig kartforretning dersom den endelige kartforretning ikke er avholdt.
- Dokumentasjon på at Tomten er Byggeklar, jf punkt 2.2 ovenfor.

Dersom ovennevnte frister ikke overholdes og dette skyldes forsinket kommunal behandling av nødvendige planer, forskyves fristene satt ovenfor tilsvarende. Slik forsinkelse gir ikke Kjøper rett til erstatning eller vederlag.

Fra Overtakelsen svarer Kjøperen for alle tomtens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Risikoen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt disposisjonsrett til Tomten. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham/henne, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Kjøper kunne ha overtatt disposisjonsretten.

Når risikoen for Tomten er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale Vederlaget bort ved at Tomten blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

6. FORUTSETNINGER, FORBEHOLD MV.

Reguleringsplan for området skal vedtas før utbygging og er per dags dato til sluttbehandling. Kontrakten er inngått med forbehold om at reguleringsplanen blir godkjent av Ringeby kommune, og at den endelige reguleringsplan i det vesentligste fremstår i tråd med Selgers søknad til kommunen.

Dersom det er vesentlige avvik i forhold til prospektet eller endelig godkjenning ikke foreligger innen 01.10.19, kan Kjøper og Selger heve avtalen. Kjøper har i så tilfelle ikke krav på noen form for kompensasjon fra selger, utover å få tilbake en eventuell (del)overføring av Kjøpesummen som fortsatt måtte stå på den oppgjørsansvarliges klientkonto, inkludert renter av samme beløp opptjent på klientkontoen.

Selger tar videre forbehold om salg av fire tomter pr. delfelt. Dersom forbeholdet ikke blir oppfylt innen 01.10.19, kan Selger velge å ikke realisere prosjektet. Kjøper har i så tilfelle ikke krav på noen form for kompensasjon fra selger, utover å få tilbake en eventuell (del)overføring av Kjøpesummen som fortsatt måtte stå på den oppgjørsansvarliges klientkonto, inkludert renter av samme beløp opptjent på klientkontoen.

Dersom Tomten ikke er Byggeklar innen fristene i punkt 5 over og dette ikke skyldes force majeure eller forsinket kommunal behandling av nødvendige planer som omtalt ovenfor, har Kjøper etter 30 dager og med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å heve Kontrakten. Kjøper skal i tilfelle få tilbakebetalt eventuelle deler av Vederlaget som er innbetalt Oppgjørsmegler med tillegg av påløpte renter.

Kjøper har ikke krav på erstatning eller vederlag av noen art dersom utbyggingen ikke blir realisert på grunn av forholdene nevnt over.

7. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom Tomten har mangel eller Selger ikke til rett tid oppfylder sine forpliktelser etter Kontrakten (forsinkelse), kan Kjøper på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper ikke betaler Kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter Kontrakten, kan Selger på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate disposisjonsretten av Tomten til Kjøper. Oppgjør fra Kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør uansett grunn er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdatoen i henhold til denne Kontrakten. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge Tomten til annen kjøper. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde Selger skadesløs for ethvert tap dette måtte påføre Selger.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter Kontrakten, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

8. REGULERINGSPLANER/UTNYTTELSESGRAD

Kjøper vil få overlevert endelig reguleringsplan for området så snart disse er godkjent.

9. KONSESJON

Kjøper skal fylle ut skjema for egenerklæring om konsesjonsfrihet og overlevere dette til Selger så snart som mulig etter signering av Kontrakten, og Tomten er opprettet som egen matrikkelenhet. Dersom det er nødvendig for Kjøper å søke om konsesjon skal Kjøper selv besørge dette.

10. BEBYGGELSENS UTFORMING MV.

Ved utbygging av Tomten plikter Kjøper å overholde alle relevante bestemmelser i den på utbyggingstidspunktet gjeldende reguleringsplan.

Selger vil før Overtakelse, foreta eventuell uttynning av skogen og for øvrig fjerne en del vegetasjon og trær på Tomten. Dette gjøres av hensyn til utbyggingen av Eiendommen og skal kun skje i den utstrekning det er nødvendig av hensyn til bygging av nødvendig infrastruktur og av hensyn til naboeiendommers utsyn.

11. OPPRETTELSE AV HYTTEEIERFORENING FOR DRIFT AV OMRÅDET

Kjøper får gjennom inngåelse av Kontrakten og som kjøper av Tomten, rettigheter og plikter knyttet til felles forvaltningsoppgaver i området. Kjøper blir ved inngåelse av Kontrakten forpliktet til å delta i en hytteeierforening hvis formål blant annet er drift og forvaltning av fellesoppgaver, herunder veier og felles tekniske anlegg innenfor den aktuelle reguleringsplan. Hytteeierforeningen vil bli etablert av Selger. Tomten og de øvrige tomter som selges på Eiendommen, vil vederlagsfritt kunne benytte fellesarealer. Eierskap til felles infrastruktur vil bli fordelt andelsvis på den enkelte Tomt.

Hytteeierforeningen skal være ansvarlig i henhold til sine medlemmer for:

- Drift og forvaltning av interne veier i området i henhold til reguleringsplan, bebyggelsesplan og eventuell tomtedelingsplan. Ansvarer inkluderer også regulerte skjæringer, fyllinger, parkeringsplasser og snuplasser.
- Drift og forvaltning av felles vann og avløpsanlegg fra hovedledningen til tilknytningspunktet for den enkelte tomt.
- Drift og forvaltning av eventuelle felles kabelanlegg.
- Drift og forvaltning av eventuelle fellesarealer i området i den grad disse ikke er overtatt av den enkelte tomtefester eller tomteeier.
- Innkreving av festeavgift på vegne av Grunneier for de tomter som er festet i den grad Selger og Grunneier bestemmer dette.

- Innkreving av løypeavgift på vegne av Kvittfjell Alpinanlegg AS.

Det er Selger som bestemmer hvorledes fellesområdene og infrastruktur best skal organiseres, hvem som skal stå som eier av fellesarealer og hvem som skal stå som eier av infrastruktur etc. Selger vil senere ta endelig stilling til hvorledes dette organiseres. Kjøper av de enkelte tomter må akseptere de løsninger som velges. Kjøper er innforstått med at Selger, andre utbyggere og Ringebu kommune skal gis en rett til å benytte og utvide etablert infrastruktur i tilknytning til den videre utviklingen av området.

Frem til hytteeierforeningen har konstituert et styre med vedtekter og eget budsjett er medlemmene (tomtefesterne og tomteeierne), heriblant Kjøper, forpliktet til hver å innbetale et årlig beløp til dekning av forpliktelser til drift og vedlikehold som nevnt foran. Innbetalingen skal skje til Selger som i denne perioden skal forestå drift og vedlikehold for hytteeierforeningen. Selger skal ha rett til alternativt å utligne kostnader til drift, vedlikehold og forvaltning i henhold til revidert regnskap. For dette arbeidet har Selger krav på godtgjørelse med et årlig beløp begrenset oppad til kr. 1.000 per år per tomt.

Når hytteeierforeningen har etablert eget styre kan hytteeierforeningen selv overta drift og forvaltning med en måneds varsel til Selger. Selger skal etter utløpet av perioden ikke ha rettigheter og plikter utover det som da eventuelt særskilt avtales.

Kjøper plikter å innbetale årsavgift fastsatt av hytteeierforeningen for dekning av driftskostnader knyttet til felles infrastruktur og fellesarealer.

12. ANDRE FORPLIKTELSER FOR PARTENE

Kjøper forplikter seg til å gi Selger, øvrige utbyggere i området, kommunen og/eller annen lednings- eller kabelleggende etat tillatelse til å gå over Tomten med lednings- eller kabelanlegg til andre tomter innen området eller til fellesanlegg, på det vilkår at den som forestår slikt arbeid, så langt som mulig, setter den berørte grunnen tilbake til den stand den var før inngrepet fant sted, herunder tilsåing og annen begrenset revegetering.

Deler av tomten vil kunne omfatte grøfter, skjærings- og fyllingsskråninger for veg, vist med omtrentlig utstrekning på Bilag 1. Dette arealet inngår i tomtearealet ift. beregning av bebyggelsens BRA iht reguleringsbestemmelsene, men kan ikke bebygges. Disse arealene, samt evt øvrige tomtearealer inntil 4 m fra veg kan benyttes til snøopplag ifbm brøyting av vegene.

Den som forestår slikt arbeid skal være erstatningsansvarlig for mulige skader som påføres Tomten og dens bebyggelse. Hovedtrasé for teknisk anlegg er planlagt lagt i vegarealer eller på mellomliggende arealer, men det kan også gå langs tomtegrensene. Dersom Kjøper ønsker å anlegge bygg i vegarealer som medfører at tekniske anlegg som øvrige tomter tilhørende Selger eller annen utbygger benytter seg av berøres, skal Kjøper i samråd med Selger eller annen utbygger, finne løsninger for de tekniske anlegg som ivaretar begge parters behov og som ikke er til ulempe for Selgers ellers annen utbyggers øvrige tomter. Dersom Selger krever det skal de rettigheter som Selger, andre utbyggere med flere gis etter denne bestemmelse tinglyses som en heftelse på Tomten. Selger skal bære kostnadene tilknyttet slik tinglysing.

Kjøper forplikter seg til å informere Selger om sine byggeplaner før søknad om byggetillatelse sendes kommunen, for å få dennes synspunkter på løsninger og utforming. Med hensyn til påkobling til tekniske anlegg forplikter Kjøper seg til å rette seg etter Selgers anvisninger, både med hensyn til tekniske løsninger og praktisk gjennomføring.

Selger plikter å holde Kjøper informert om saksbehandlingen rundt fradelingen og den kommunale behandlingen av saken. Selger plikter videre, uten ugrunnet opphold å gi Kjøper skriftlig melding om forhold som er egnet til å forsinke oppfyllelsen av Kontrakten eller som på annen måte skaper vanskeligheter for prosjektet.

Kjøper forplikter seg til å forholde seg til gjeldende reguleringsplan og tilhørende bestemmelser for området.

13. TVISTELØSNING OG VERNETING

Tvister som måtte oppstå med grunnlag i Kontrakten skal først søkes løst i minnelighet. Dersom partene ikke kommer frem til en minnelig løsning på den oppståtte tvist, skal tvisten løses av de alminnelige domstoler.

Partene vedtar Tomtens verneting som riktig verneting for alle tvister som har sitt utspring i Kontrakten.

14. BILAG

De bilag som er angitt foran utgjør en del av Kontrakten.

Kontakten er i dag underskrevet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav partene og Oppgjørsansvarlig hver beholder ett.

Oslo [dato]

Kjøper

for Kvitfjell Varden AS

AVTALE OM OVERDRAGELSE AV FESTERETT

mellom

Kvitfjell Varden AS

(som Selger)

og

[kjøpers navn]

(som Kjøper)

vedrørende tomt [nummer] i [navn på felt]

[•] 2019

Vedlegg

1. Situasjonkart
2. Oppgjørsinstruks

Denne avtalen om overdragelse av festerett (**Avtalen**) er dags dato inngått mellom:

- (1) **Kvitfjell Varden AS**, org.nr. 992 041 153 (**Selger**) og
- (2) **[kjøpers navn]**, f.pnr. [fødsels- og personnummer 11 siffer] (**Kjøper**)

1 BAKGRUNN

Selger inngikk den 10.2006 en opsjonsavtale ("**Opsjonsavtalen**") med Ragnhild Myhre og Lars Myhre ("**Grunneier**") om rett til å utvikle og overdra deler av gnr 107 bnr 1 og gnr. 109 bnr. 9 i Ringebu kommune som vist på situasjonkart vedlagt Avtalen som **Bilag 1** ("**Eiendommen**").

Eiendommen er under regulering til fritidsbebyggelse.

Selger har etter Opsjonsavtalen rett til å utvikle Eiendommene, herunder å dele denne opp i flere enheter for deretter å overdra en festerett til tomtene til sluttbrukere.

Avtalen inngås med de forbehold som er inntatt i punkt nedenfor.

2 TOMTEN OG TOMTENS TILSTAND

2.1 Tomten

Selger overdrar til Kjøper en festerett til tomt [nummer], felt [feltnavn] på Eiendommen ("**Tomten**"). Tomten er ikke fradelt Eiendommen per inngåelse av Avtalen og har følgelig ikke fått eget bruksnummer. Det skal inngås egen festekontrakt mellom Kjøper og Grunneier samtidig med at Tomten overtas, jf. punkt 5 nedenfor ("**Festekontrakten**"). Tomten skal av Kjøper benyttes til fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsbestemmelsene i den på utbyggingstidspunktet gjeldende reguleringsplan.

Tomten utgjør ca. [størrelse] kvm. Kjøper har besiktiget Tomten før inngåelse av Kontrakten, og Tomten selges i den stand den var ved Kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9. Et eventuelt arealavvik får kun betydning for prisen fastsatt i punkt 4 dersom avviket er større enn 7 % av Tomtens areal. Kjøpers krav på reduksjon i prisen er i så tilfelle begrenset til gjennomsnittlig kvadratmeterpris for Tomten x de antall kvadratmeter som overstiger 7 %.

2.2 Tomtens beskaffenhet

Selger plikter å besørge at Tomten per Overtakelse som definert i punkt 5 nedenfor, er fradelt Eiendommen i henhold til godkjent regulerings- og tomtedelingsplan. Selger har ansvaret og risikoen for at fradeling skjer i henhold til de planer som godkjennes av kommunen og i henhold til Avtalen.

Infrastruktur er per inngåelse av Avtalen ikke etablert. Tomten skal per Overtakelse være byggeklar. Med "Byggeklar" menes i denne sammenheng at følgende installasjoner/infrastruktur skal være lagt frem til tomtegrensen:

- (i) Selger besørger kjørevei til Eiendommen, se punkt 13 nedenfor. Kjøper har selv ansvar og risiko for å etablere og bekoste eventuell vei inne på Tomten;
- (ii) Vann- og avløpsledninger. Ledningene skal være tilknyttet kommunalt nett og Tomten vil bli avgiftspliktig i Ringebu kommune for tilknytningsavgifter og årsavgifter. Kjøper har dog selv ansvar og risiko for å legge og bekoste vann- og avløpsledninger inne på Tomten samt å besørge og bekoste tilkobling samt dekke tilknytningsavgifter;

- (iii) Kabel for elektrisk strøm. Kabelen skal være tilknyttet Gudbrandsdal Energi AS' nett. Levering av strøm omfattes ikke av Avtalen. Alle hyttetilknytninger blir beregnet med overbelastningsvern på 32 A for 400 V. Ønsker Kjøper større vern må han betale et anleggsbidrag som defineres av Gudbrandsdal energi AS som er relatert til overbelastningsvernets størrelse. Kjøper har selv ansvar og risiko for å legge og bekoste kabel for elektrisk strøm inne på Tomten samt å besørge og bekoste tilkobling; og
- (iv) Kabel for TV og internett. Kabel skal være tilknyttet lokalt TV-anlegg i Kvittfjell. Levering av TV- og internettsignaler omfattes ikke av Avtalen. Kjøper har selv ansvar og risiko for å legge og bekoste slik kabel inne på Tomten samt forestå tilkobling.

Kjøper har gjort seg kjent med Tomtens beliggenhet, de foreløpige tomtegrenser og Tomtens arrondering.

2.3 Heftelser, løypebidrag og velforening

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. Det skal per Overtakelse som definert nedenfor i punkt 6, ikke være pengeheftelser av noe slag på Tomten.

Videre er Kjøper kjent med at følgende heftelser skal tinglyses på Eiendommen/Tomten før Overtakelse:

- plikt for fester av Tomten til å være medlem av hytteeierforeningen.
- plikt for fester av Tomten til å betale et årlig løypebidrag til hytteeierforeningen. Det årlige løypebidraget skal dekke oppkjøring av blant annet langrennsløyper og er per tidspunkt for inngåelse av Avtalen NOK 950, og kan indeksreguleres hvert tredje år. Bestemmelse om dette skal inntas i skjøtets rubrikk 6.

Kjøper aksepterer at det kan bli gjort endringer i ordlyden knyttet til plikt for fester av Tomten til å betale løypebidrag og plikt for fester av Tomten til å være medlem av hytteeierforeningen dersom tinglysningsmyndighetene krever dette.

3 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold Kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

4 VEDERLAG - OPPGJØR

Kjøper betaler NOK [beløp i tall],- ("**Kjøpesummen**") til Selger for festeretten.

Det skal i tillegg til Kjøpesummen betales;

- tinglysningsgebyr for festekontrakt NOK 525
- tinglysningsgebyr per pantedokument NOK 525
- attestgebyr kr 199,50

Summen av Kjøpesummen og ovennevnte tilleggsbeløp utgjør det totale vederlaget ("**Vederlaget**") for festeretten.

Det vil tilkomme gebyr for tilkobling til offentlige vann- og avløpsrør når dette aktualiseres i forbindelse med bebyggelse av Tomten. Dagens satser i Ringebu kommune er kr 26 047 inkl. mva. for vann, samt kr 23 153 inkl. mva for kloakk. Det tas forbehold om at tilkoblingsgebyrene kan endre seg.

Kjøper bekoster i tillegg til ovenstående alle kostnader vedrørende oppmåling og fradeling av Tomten, tinglysing av festekontrakt og matrikelbrev og eventuelt midlertidig målebrev samt kostnader i forbindelse med Kjøpers eventuelle nødvendige søknader om konsesjon/konsesjonsfrihet/egenerklæring. De forannevnte kostnader faktureres Kjøper særskilt.

Vederlaget skal betales med 10 % av Kjøpesummen ved kontraktsinngåelse (depositum) og den resterende del av Vederlaget skal betales innen Overtakelse som definert nedenfor i punkt 5. Depositumet skal stå på meglers klientkonto frem til dato for oppgjør. Renter på beløpet skal tilfalle Kjøper.

Ved forsinket betaling svarer Kjøper lovens forsinkelsesrente p.a.

Oppgjøret vil bli foretatt av Noroppgjør AS, org. nr. 986 956 204, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo ("**Oppgjørsansvarlig**"). Oppgjørsansvarlig skal gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene inntatt i oppgjørsinstruksen vedlagt Avtalen som **bilag 3 ("Oppgjørsinstruksen")**.

5 OVERTAKELSE

Selger skal besørge at Tomten kan overtas i Byggeklar stand senest 24 måneder etter inngåelse av Avtalen ("**Overtakelse**"). Selger bestemmer innenfor den gitte ramme det eksakte tidspunkt for Overtakelse, dog slik at det skal skje så snart som mulig etter at infrastrukturen er ført frem til tomtegrensen og etter at alle formelle forhold vedrørende Tomten er brakt i orden. Når de ovennevnte forhold er brakt i orden, skal Selger varsle Kjøper og det skal holdes overtakelsesmøte senest 30 dager etter at slikt varsel er gitt. Overtakelse forutsetter at fullt vederlag er registrert på Oppgjørsansvarligs klientkonto.

På overtakelsesmøtet skal Selger fremlegge for Kjøper følgende:

- Festekontrakt signert av Grunneier eller Grunneiers fullmektig. Kjøper skal signere festekontrakten før Overtakelse kan finne sted.
- Målebrev for Tomten, eventuelt midlertidig kartforretning dersom den endelige kartforretning ikke er avholdt.
- Dokumentasjon på at Tomten er Byggeklar, jf. punkt 2.2 ovenfor.

Dersom ovennevnte frister ikke overholdes og dette skyldes forsinket kommunal behandling av nødvendige planer, forskyves fristene satt ovenfor tilsvarende. Slik forsinkelse gir ikke Kjøper rett til erstatning eller vederlag.

Fra Overtakelsen svarer Kjøperen for alle tomtens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Risikoen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt disposisjonsrett til Tomten. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham/henne, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Kjøper kunne ha overtatt disposisjonsretten.

Når risikoen for Tomten er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale Vederlaget bort ved at Tomten blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

6 FORUTSETNINGER, FORBEHOLD MV.

Reguleringsplan for området skal vedtas før utbygging og er per dags dato til sluttbehandling. Avtalen er inngått med forbehold om at reguleringsplanen blir godkjent av Ringebu kommune, og at den endelige reguleringsplan i det vesentligste fremstår i tråd med Selgers søknad til kommunen.

Dersom det er vesentlige avvik i forhold til prospektet eller endelig godkjenning ikke foreligger innen 01.10.19, kan Kjøper og Selger heve avtalen. Kjøper har i så tilfelle ikke krav på noen form for kompensasjon fra selger, utover å få tilbake en eventuell (del)overføring av Kjøpesummen som fortsatt måtte stå på den oppgjørsansvarliges klientkonto, inkludert renter av samme beløp opptjent på klientkontoen.

Selger tar videre forbehold om salg av fire tomter pr. delfelt. Dersom forbeholdet ikke blir oppfylt innen 01.10.19, kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Kjøper har i så tilfelle ikke krav på noen form for kompensasjon fra selger, utover

å få tilbake en eventuell (del)overføring av Kjøpesummen som fortsatt måtte stå på den oppgjørsansvarliges klientkonto, inkludert renter av samme beløp opptjent på klientkontoen.

Dersom Tomten ikke er Byggeklar innen fristene i punkt 5 over og dette ikke skyldes force majeure eller forsinket kommunal behandling av nødvendige planer som omtalt ovenfor, har Kjøper etter 30 dager og med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å heve Kontrakten. Kjøper skal i tilfelle få tilbakebetalt eventuelle deler av Vederlaget som er innbetalt Oppgjørsmegler med tillegg av påløpte renter.

Kjøper har ikke krav på erstatning eller vederlag av noen art dersom utbyggingen ikke blir realisert på grunn av forholdene nevnt over.

7 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom tomten har mangel eller Selger ikke til rett tid oppfylder sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan Kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom Kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter avtalen, kan Selger på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate disposisjonsretten av tomten til Kjøperen. Oppgjør fra Kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør uansett grunn er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato iht. §§ 3 & 9. Selger har deretter rett til å heve Avtalen og overdra festeretten til annen kjøper. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde Selger skadesløs for ethvert tap dette måtte påføre Selger.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

8 REGULERINGSPLANER/UTNYTTELSESGRAD

Kjøper vil få overlevert endelig reguleringsplan for området så snart disse er godkjent.

9 KONSESJON

Kjøper skal fylle ut skjema for egenerklæring om konsesjonsfrihet og overlevere dette til Selger så snart som mulig etter signering av Avtalen, og Tomten er opprettet som egen matrikkelenhet. Dersom det er nødvendig for Kjøper å søke om konsesjon skal Kjøper selv besørge dette.

10 BEBYGGELSENS UTFORMING MV.

Ved utbygging av Tomten plikter Kjøper å overholde alle relevante bestemmelser i den på utbyggingstidspunktet gjeldende reguleringsplan.

Selger vil før Overtakelse, foreta eventuell uttynning av skogen og for øvrig fjerne en del vegetasjon og trær på Tomten. Dette gjøres av hensyn til utbyggingen av Eiendommen og skal kun skje i den utstrekning det er nødvendig av hensyn til bygging av nødvendig infrastruktur og av hensyn til naboeiendommers utsyn.

11 OPPRETTELSE AV HYTTEEIERFORENING FOR DRIFT AV OMRÅDET

Kjøper får gjennom inngåelse av Avtalen og som kjøper av festeretten, rettigheter og plikter knyttet til felles forvaltningsoppgaver i området. Kjøper blir ved inngåelse av Avtalen forpliktet til å delta i en hytteeierforening hvis formål blant annet er drift og forvaltning av fellesoppgaver, herunder veier og felles tekniske anlegg innenfor den

aktuelle reguleringsplan. Hytteeierforeningen vil bli etablert av Selger. Tomten og de øvrige tomter som selges på Eiendommen, vil vederlagsfritt kunne benytte fellesarealer. Eierskap til felles infrastruktur vil bli fordelt andelsvis på den enkelte Tomt.

Hytteeierforeningen skal være ansvarlig i henhold til sine medlemmer for:

- Drift og forvaltning av interne veier i området i henhold til reguleringsplan, bebyggelsesplan og eventuell tomtedelingsplan. Ansvarer inkluderer også regulerte skjæringer, fyllinger, parkeringsplasser og snuplasser.
- Drift og forvaltning av felles vann og avløpsanlegg fra hovedledningen til tilknytningspunktet for den enkelte tomt.
- Drift og forvaltning av eventuelle felles kabelanlegg.
- Drift og forvaltning av eventuelle fellesarealer i området i den grad disse ikke er overtatt av den enkelte tomtfester eller tomteeier.
- Innkreving av festeavgift på vegne av Grunneier for de tomter som er festet i den grad Selger og Grunneier bestemmer dette.
- Innkreving av løypeavgift på vegne av Kvittfjell Alpinanlegg AS.

Det er Selger som bestemmer hvorledes fellesområdene og infrastruktur best skal organiseres, hvem som skal stå som eier av fellesarealer og hvem som skal stå som eier av infrastruktur etc. Selger vil senere ta endelig stilling til hvorledes dette organiseres. Kjøper av de enkelte tomter må akseptere de løsninger som velges. Kjøper er innforstått med at Selger, andre utbyggere og Ringebu kommune skal gis en rett til å benytte og utvide etablert infrastruktur i tilknytning til den videre utviklingen av området.

Frem til hytteeierforeningen har konstituert et styre med vedtekter og eget budsjett er medlemmene (tomtfejerne og tomteeierne), heriblant Kjøper, forpliktet til hver å innbetale et årlig beløp til dekning av forpliktelser til drift og vedlikehold som nevnt foran. Innbetalingen skal skje til Selger som i denne perioden skal forestå drift og vedlikehold for hytteeierforeningen. Selger skal ha rett til alternativt å utligne kostnader til drift, vedlikehold og forvaltning i henhold til revidert regnskap. For dette arbeidet har Selger krav på godtgjørelse med et årlig beløp begrenset oppad til kr. 1.000 per år per tomt.

Når hytteeierforeningen har etablert eget styre kan hytteeierforeningen selv overta drift og forvaltning med en måneds varsel til Selger. Selger skal etter utløpet av perioden ikke ha rettigheter og plikter utover det som da eventuelt særskilt avtales.

Kjøper plikter å innbetale årsavgift fastsatt av hytteeierforeningen for dekning av driftskostnader knyttet til felles infrastruktur og fellesarealer.

12 ANDRE FORPLIKTELSER FOR PARTENE

Kjøper forplikter seg til å gi Selger, øvrige utbyggere i området, kommunen og/eller annen lednings- eller kabelleggende etat tillatelse til å gå over Tomten med lednings- eller kabelanlegg til andre tomter innen området eller til fellesanlegg, på det vilkår at den som forestår slikt arbeid, så langt som mulig, setter den berørte grunnen tilbake til den stand den var før inngrepet fant sted, herunder tilsåing og annen begrenset revegetering.

Deler av tomten vil kunne omfatte grøfter, skjærings- og fyllingsskrånninger for veg, vist med omtrentlig utstrekning på Bilag 1. Dette arealet inngår i tomtearealet iht. beregning av bebyggelsens BRA iht reguleringsbestemmelsene, men kan ikke bebygges. Disse arealene, samt evt øvrige tomtearealer inntil 4 m fra veg kan benyttes til snøopplag ifbm brøyting av vegene.

Den som forestår slikt arbeid skal være erstatningsansvarlig for mulige skader som påføres Tomten og dens bebyggelse. Hovedtrasé for teknisk anlegg er planlagt lagt i vegarealer eller på mellomliggende arealer, men det kan også gå langs tomtegrensene. Dersom Kjøper ønsker å anlegge bygg i vegarealer som medfører at tekniske anlegg som øvrige tomter tilhørende Selger eller annen utbygger benytter seg av berøres, skal Kjøper i samråd med Selger eller annen utbygger, finne løsninger for de tekniske anlegg som ivaretar begge parter behov og som ikke er til ulempe for Selgers ellers annen utbyggers øvrige tomter. Dersom Selger krever det skal de rettigheter som Selger, andre utbyggere med flere gis etter denne bestemmelse tinglyses som en heftelse på Tomten. Selger skal bære kostnadene tilknyttet slik tinglysing.

Kjøper forplikter seg til å informere Selger om sine byggeplaner før søknad om byggetillatelse sendes kommunen, for å få dennes synspunkter på løsninger og utforming. Med hensyn til påkobling til tekniske anlegg forplikter Kjøper seg til å rette seg etter Selgers anvisninger, både med hensyn til tekniske løsninger og praktisk gjennomføring.

Selger plikter å holde Kjøper informert om saksbehandlingen rundt fradelingen og den kommunale behandlingen av saken. Selger plikter videre, uten ugrunnet opphold å gi Kjøper skriftlig melding om forhold som er egnet til å forsinke oppfyllelsen av Avtalen eller som på annen måte skaper vanskeligheter for prosjektet.

Kjøper forplikter seg til å forholde seg til gjeldende reguleringsplan og tilhørende bestemmelser for området.

13 TVISTELØSNING OG VERNETING

Tvister som måtte oppstå med grunnlag i Avtalen skal først søkes løst i minnelighet. Dersom partene ikke kommer frem til en minnelig løsning på den oppståtte tvist, skal tvisten løses av de alminnelige domstoler.

Partene vedtar Tomtens verneting som riktig verneting for alle tvister som har sitt utspring i Avtalen.

14 BILAG

De bilag som er angitt foran utgjør en del av Avtalen.

Avtalen er i dag underskrevet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav partene og Oppgjørsansvarlig hver beholder ett.

Oslo [dato]

Kjøper

for Kvitfjell Varden AS

Instruks om oppgjør for: Kvitfjell Varden,

Salget er gjennomført via Privatmegleren Nyeboliger AS, org.nr. 817 509 282.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Noroppgjør AS, org.nr. 986 956 204
Postboks 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo.

Det er kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. kjøpekontrakt. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 6005 06 04945 Noroppgjør AS.

og merkes med: Kvitfjell Varden, FB XX, tomt xx, oppdragsnummer

Kjøper må sørge for at 10 % av kjøpesummen betales til meglerforetakets klientkonto ved kontraktsinngåelse, og at resterende del av kjøpesum og omkostninger er valutert på meglerforetakets klientkonto senest siste virkedag før overtakelse, jf. kjøpekontraktens punkt 3 jf. 4.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Kjøper må påse at pantedokumenter er meglerforetaket i hende i god tid før overtakelse.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst
- kjøpesum inkl. omkostninger er innbetalt fra kjøper
- kjøper har overtatt eiendommen
- meglerforetaket har mottatt signert overtagelsesprotokoll og selgers oppgjørsskjema
- skjøte og ev. panterettsdokument er tinglyst

Selger gjøres oppmerksom på at det kan ta fra 1-3 uker fra skjøtet er sendt Statens Kartverk, til dokumentene er mottatt megler- eller oppgjørsforetaket i tinglyst stand. Videre kan det ta inntil 5 virkedager fra tinglyste dokumenter er mottatt av foretaket før oppgjør foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Utlevert og gjennomgått med kontraktsparter på oppdragsnummer:

KJØPETILBUD

Budgiver 1: _____

Pnr: _____

Budgiver 2: _____

Pnr: _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Tlf. arbeid _____ Tlf. privat: _____ Tlf. mobil _____

E-mail: _____

Jeg/ vi tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av

tomt nr. _____ i felt _____

Kjøpet inngås i henhold til prislister, prospekt med prosjektbeskrivelse, samt dette kjøpetilbud med informasjon og vilkår

til pris kr. _____ - kroner _____00/100 med tillegg av omkostninger jf. side 2 av kjøpetilbudet.

Finansieringsplan:

Ubunden egenkapital, dvs. ikke lånefinansiert i den nye tomten Kr. _____ (bankinnskudd, kontanter)

Lån / mellomfinansiering i _____ Kr. _____

Ref.person i bank / tlf.: _____

Dersom egenkapitalen står i egen bolig, bemerkes dette her: _____

Kryss av her, dersom du ønsker;

En uforbindtlig prisvurdering av nåværende bolig/fritidseiendom av megler.

Eventuelle forbehold/forutsetninger: _____

Budet gjelder til og med: _____ kl: _____

Sted: _____ Dato _____

_____ Signatur/underskrift

_____ Signatur/underskrift

Sendes til Privatmegleren Nyeboliger, epost: hbk@privatmegleren.no

NB: Husk å signere på begge sider av kjøpetilbudet

PROSJEKTDETALJER - VEDLEGG TIL KJØPETILBUD

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige, og skal oversendes signert til megler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Selger / oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste ethvert kjøpetilbud.
- Prosjektmegler skal bekrefte overfor kjøper at kjøpetilbudet aksepteres.
- Det eksisterer ingen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom.
- Kjøpetilbudet er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Man skal derfor ikke gi bud / kjøpetilbud på flere eiendommer samtidig.

Avtalevilkår:

- Avtalen reguleres av kjøpekontrakt som inngås etter at kjøpetilbudet er akseptert. Kjøpekontrakten er basert på Avhendingslova.

Betalingsbetingelser:

- 10% av kjøpesummen ved kontraktsunderskrift.
- Restkjøpesummen + omkostninger ved overtagelse, 14 dager etter at tomten er fradelt.

Omkostninger:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales;

- 2,5 % av kjøpesum
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 525
- Tinglysningsgebyr pr panterettsdokument kr. 729

Det vil tilkomme gebyr for tilkobling til offentlige vann- og avløpsrør. Dagens satser i Ringebu kommune er kr 26 047,- inkl mva for vann, samt kr 23 153,- inkl mva for kloakk.

Det tas forbehold om endringer av omkostningene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Kjøper bekoster i tillegg til ovenstående alle kostnader vedrørende oppmåling og fradeling av Tomten, tinglysning av skjøte og matrikkelbrev og eventuelt midlertidig målebrev samt kostnader i forbindelse med Kjøpers eventuelle nødvendige søknader om konsesjon/konsesjonsfrihet/egenerklæring. De forannevnte kostnader faktureres kjøper særskilt.

Reservasjoner:

Selger tar forbehold om at det ikke foreligger reservasjoner eller at eiendommen er solgt etter at salgsoppgaven er utsendt. Dette må avklares med megler i hvert enkelt tilfelle.

Forbehold:

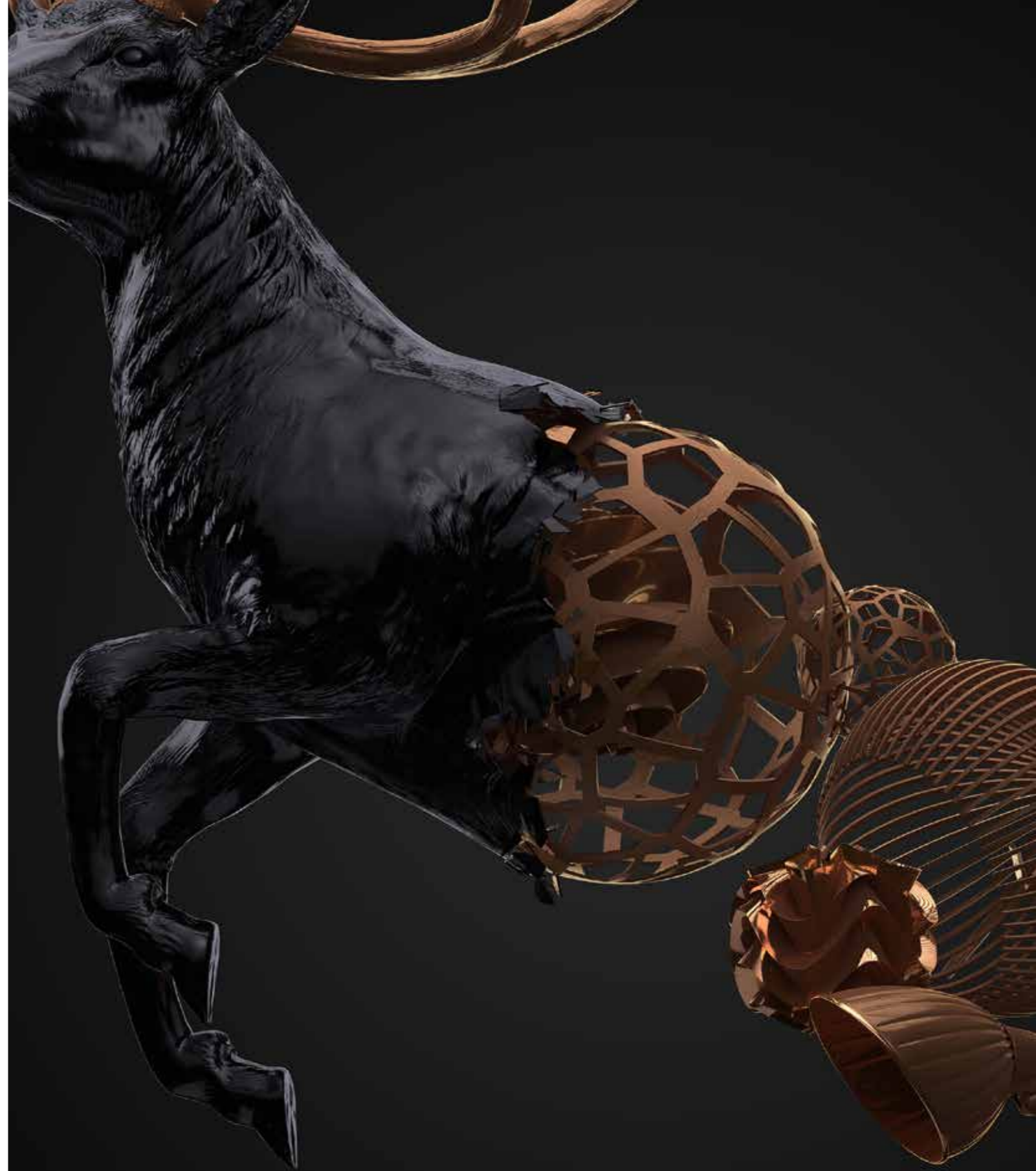
Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører fellesområder, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Dette budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven.

Sted: _____ Dato _____

Signatur/underskrift Signatur/underskrift

NB: Husk å signere på begge sider av kjøpetilbudet.



PRIVATMEGLEREN | Nordea