

Øvre Norelia 2



Velkommen til

Øvre Norelia 2



Salgsoppgaven produsert 4. juli 2023

Norefjell

Nyoppført og lekker hytte over 2 plan | 3 sov. | 1,5 bad | Ekstra tilvalg | 2 p-plasser | Lysløype like utenfor døren

Prisantydning	3 890 000,-
Omkostninger	20 830,-
Totalpris	3 910 830,-
P-ROM	78 m²
Bruksareal	81 m²
Soverom	3
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	2023
Tomt	425.4 kvm, eiet

Megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no
Megler	Martin Vosgraff
Telefon	95 72 46 74







Kort fortalt

- Stig på i din helt nye hytte bygget i moderne stil av norske leverandører. Her møtes du av gode og gjennomtenkte planløsninger, stue med ekstra god takhøyde, og en varmende peisovn som luner i vinternatta.
- Det er åpen kjøkkenløsning med alle hvitevarer inkludert til glede for hobbykokken.
- I gangen og på badet finner du behagelige downlights. Badet og den romslige gangen leveres med flislagte gulv med varmekabler, praktisk når ungene kommer inn som snømenn.
- Hytten har selveiertomt med to biloppstillingsplasser, og det er lagt inn Telenor fiber.
- Her er det benyttet solide utbyggere med lokal tilstedeværelse som gir sikkerhet for kvalitet og forståelse om hvordan en hytte skal bygges.
- Eiendommen er ferdig oppført og er klar for omgående overtakelse – velkommen skal du være!
- NB! Alle bildene i denne salgsoppgaven er tatt fra visningshytten som har akkurat samme planløsning og leveranse, men forskjellig beliggehhet og utsiktsforhold.
- Kontakt megler for å avtale privativsining.

Arealer og innhold

Bruksareal	81 kvm
Primærom	78 kvm
Sekundærrom	3 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.

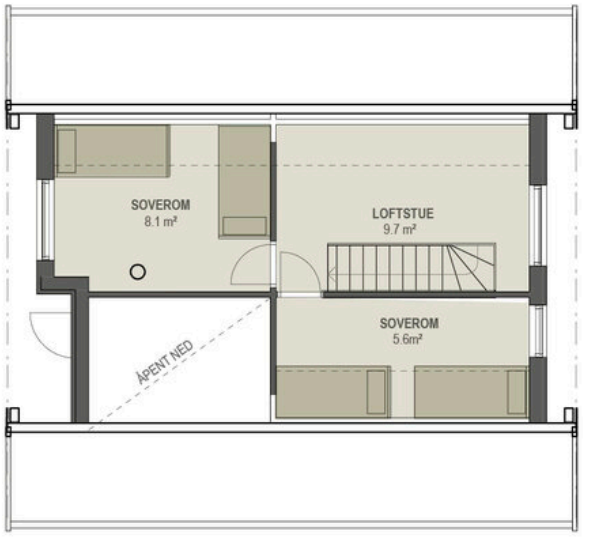
Norelia 81

Areal BRA: 80,5 kvm
3 soverom
Hems med loftstue
1 bad + 1 WC
1 bod
To etasjer

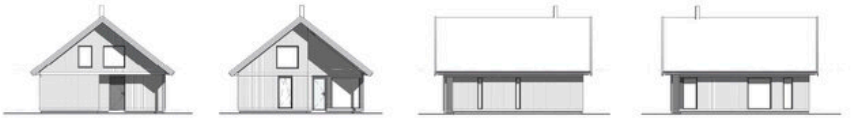
Andre etasje leveres ferdig innredet med planløsning som vist på tegning. Takvinkel er økt til 38 grader som gir en romsligere andre etasje. Høyde til himling er 2,20 m under møne.



FØRSTE ETASJE



ANDRE ETASJE



Fasade mot nord | Fasade mot sør | Fasade mot vest | Fasade mot øst


UTHUS






UTHUS
PHOTOGRAPHY






UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY






UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY













Beliggenhet

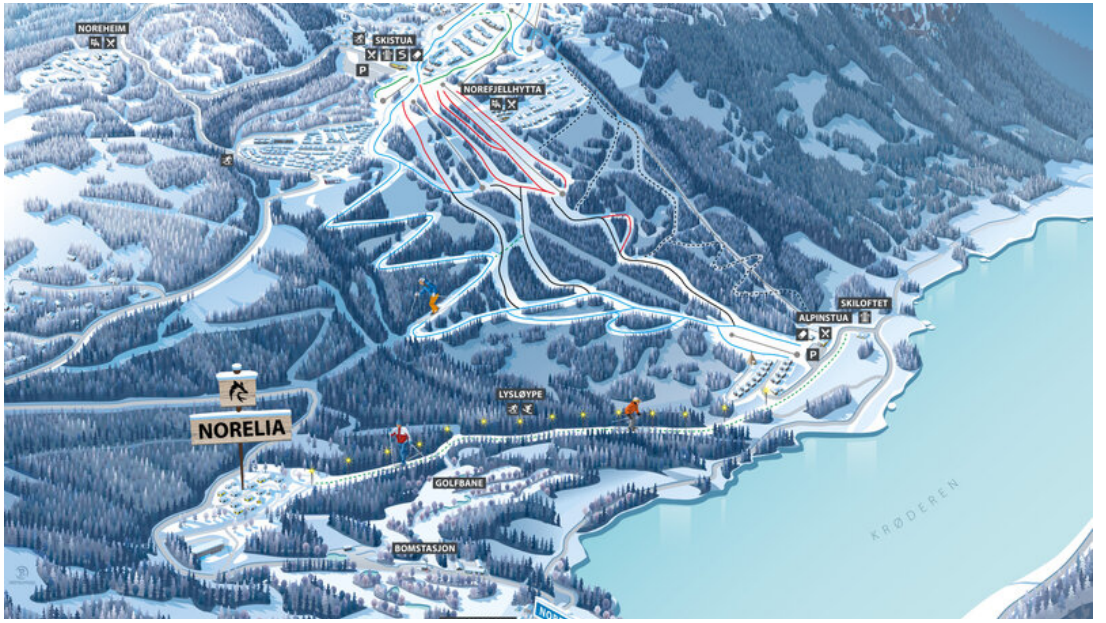
Kort reisetid fra det sentrale Østlandet, med kun halvannen times kjøretur fra Oslo.

Mellom Krøderen og Norefjell kommer et helt nytt hyttefelt med flott beliggenhet og utsikt over Krøderen. På Norelia kan alle finne den hytta man drømmer om. Det er lagt stor vekt på at enhetene kan brukes året rundt.

Om vinteren lokker Norefjell med sine utallige alpinløyper og velpreparerte høyfjellsløyper. Dette er et snøsikkert skieldorado for både glade amatører og den drevne alpinist. Legg i vei alene innover eventyrlandskapet eller la ungene delta i en av de mange aktivitetene som til enhver tid organiseres. Det slake terrenget rundt hyttetunene innbyr også til skiopplevelser for store og små.

I sommersesongen er mulighetene for naturopplevelser til fots eller på sykkel nærmest uendelige, og rett nedenfor hyttefeltet har du både golfbane og badestrand.
Norelia er destinasjonen du kan nyte året rundt.




NOREHEIM
SKISTUA
NOREFJELLHYTTA
SKILOFTET
ALPINSTUA
LYSLØYPE
NORELIA
GOLFBANE
BOMSTASJON
KRØDEREN



Øvre Norelia 2

Avstand til byer

Hønefoss	44 min
Drammen	1 t 17 min
Kongsberg	1 t 18 min
Oslo	1 t 37 min

Aktiviteter

Kanoutleie - Villa Fridheim	8 min
Norefjell Hestesenter	8 min
Norefjell Spa og Resort	13 min
Sigdal motorsenter	17 min
Halstenrud Gokart & ATV-utleie	21 min
Stall Gulsrud	30 min
Hebbes racing club	31 min
Noresund stadion	4 min

Sport

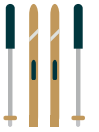
Noresund stadion	4 min
Rud-fagernes velforening	6 min

Dagligvare

Kiwi Noresund	5 min
Spar Noresund	6 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 159 m
- 249 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 8 min
- Skitrekk i anlegget: 13

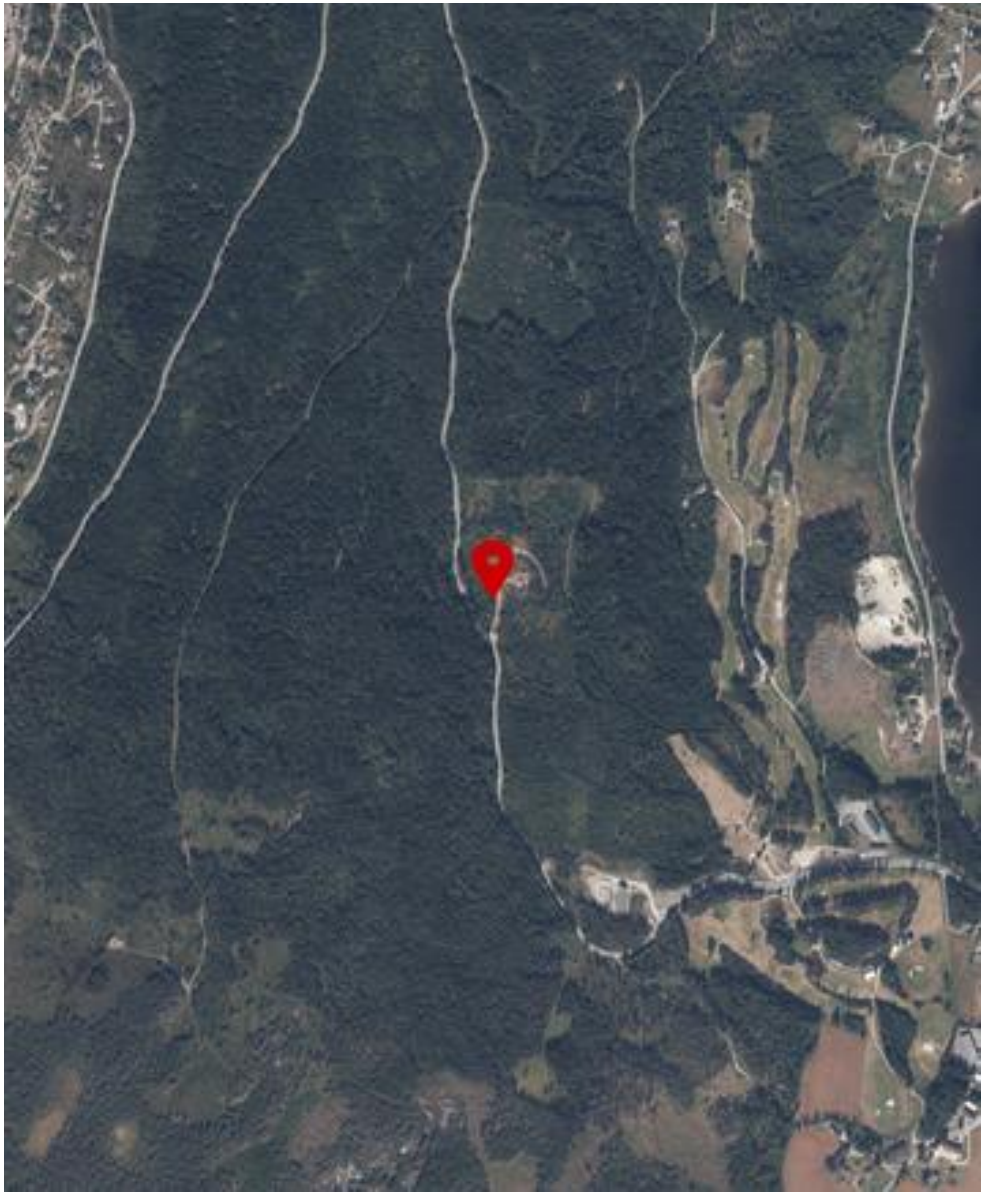


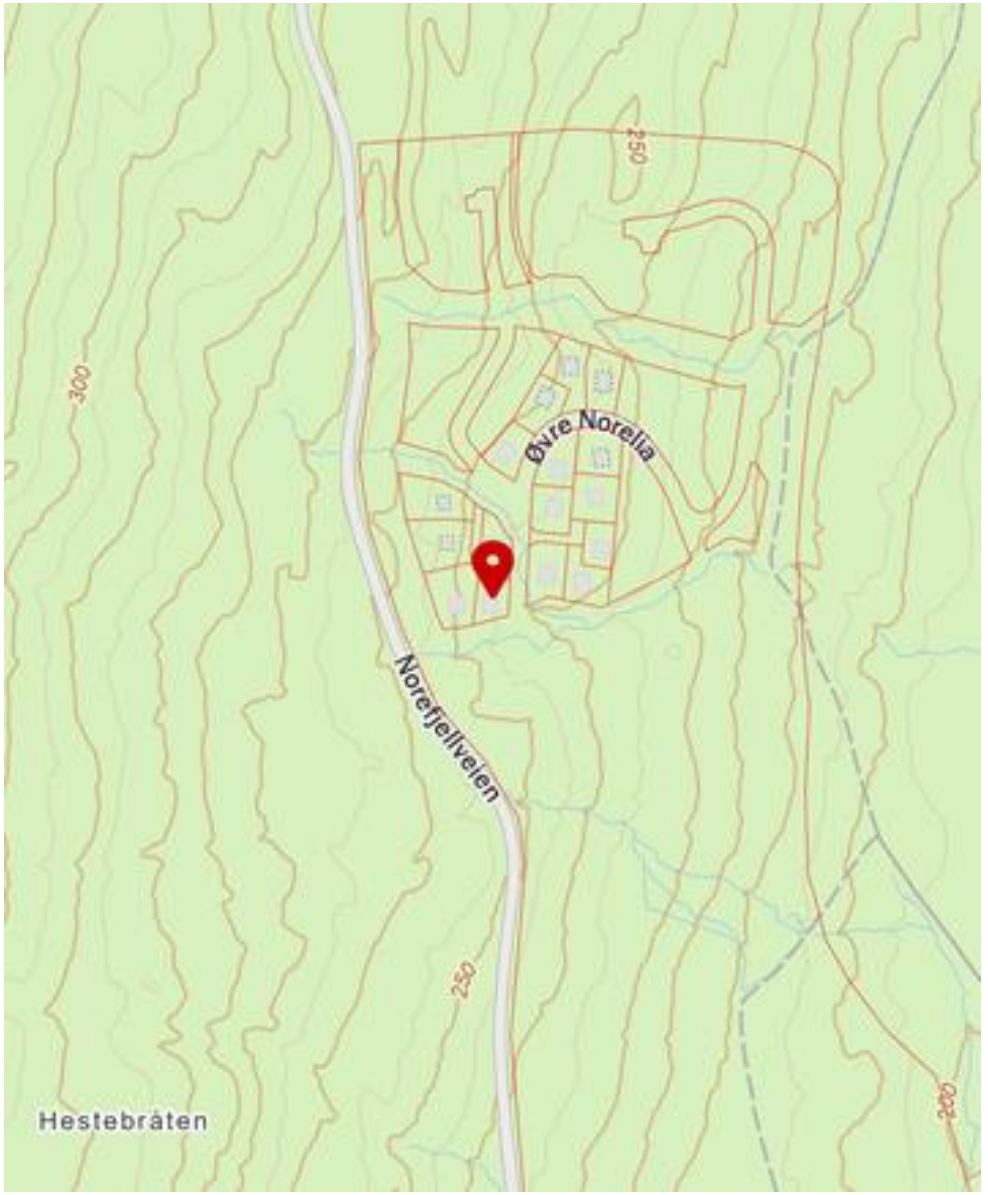
Offentlig transport

Nore Linje 110, 241	19 min 1.6 km	
Norefjellveien Linje 110, 241	21 min 1.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 40 min	

Varer/Tjenester

Norefjellporten	5 min
Noresund vinmonopol	5 min





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Ullevål kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Informasjon

Øvre Norelia 2

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
23-0138/23

Adresse
Øvre Norelia 2 3536 NORESUND

Matrikkel
Gnr 208, bnr 383 i Krødsherad kommune

Selger
Songa Logistikk AS

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
19 500,- (Trygghetspakke kjøper*(valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 020,- (Dokumentavgift 2.5% av tomteverdi, førstegangsoverføring)
2 343,- (Etableringskostnader for velforening)
8 125,- (Oppstartskapital til velforeningen)
---
20 830,- (Omkostninger totalt, eks. Trygghetspakke kjøper)
38 330,- (Omkostninger totalt, inkl. Trygghetspakke kjøper)
---
3 910 830,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, samt at kartverket godkjenner avgiftsgrunnlaget.

Objekttype
Fritidseiendom

Areal
P-rom: 78 kvm, BRA: 81 kvm

Antall soverom
3

Antall bad
1,5

Byggeår
2023

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Innhold
Hyttemodell: Norelia 81
BRA : 80,5 kvm
3 soverom
Loftstue
1 bad + wc

1 innvendig bod
Romslig stue med åpen kjøkkenløsning, peis og utgang til uteplassen.

Standard
Se opprinnelig prospekt som vedlegg til denne salgsoppgaven. Her finner du all generell informasjon vedr. prosjektet og dets utførelse. Opprinnelig prospekt fra utbygger, Norelia AS, er en del av kontraktsvedlegget til denne eiendommen.

Ekstra tilvalg som er valgt på denne hytta er følgende (inkludert i prisantydning):
- Elbillader
- Innvendig behandling
- Sorte dører
- Utvendig behandling

Tomtestørrelse
425.4 kvm

Beskrivelse av tomt
Naturtomt. Det er 2 gruslagte parkeringsplasser på egen grunn.

Informasjon formuesverdi
Fomuesverdi er ikke beregnet. Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Det vises til skatteetatens hjemmeside for mer informasjon.

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte opprinnelige prospekt. Se opprinnelig prospekt som vedlegg til denne salgsoppgaven. Her finner du all generell informasjon vedr. prosjektet og dets utførelse. Opprinnelig prospekt fra utbygger, Norelia AS, er en del av kontraktsvedlegget til denne eiendommen. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Offentlige forhold

Ferdigattest brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Utbygger/opprinnelig selger, Norelia AS har ansvar for å besørge ferdigattest for hytten. Det gjøres oppmerksom på at det kan ta litt tid før denne er på plass da det som regel søkes ferdigattest for flere hytter samtidig. Dette er et nytt tomtefelt med flere hytter under oppføring.

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

3046/208/383:
19.10.2012 - Dokumentnr: 878815 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Krødsherad Kommune
Org.nr: 964 962 855
Utbyggingsavtale vedrørende finansiering av felles infrastruktur for Norefjell
Overført fra: Knr:3046 Gnr:208 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2019 - Dokumentnr: 1503606 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3046 Gnr:208 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3046 Gnr:208 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2019 - Dokumentnr: 1503626 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3046 Gnr:208 Bnr:358
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3046 Gnr:208 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2022 - Dokumentnr: 1332030 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Krødsherad Kommune
Org.nr: 964 962 855
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2023 - Dokumentnr: 17953 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2023 - Dokumentnr: 18088 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3046 Gnr:208 Bnr:384
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

05.01.2023 - Dokumentnr: 18088 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:3046 Gnr:208 Bnr:384
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

23.11.2022 - Dokumentnr: 1331847 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3046 Gnr:208 Bnr:382

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Hytten er ferdigstilt og er klar for omgående overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. forsikrinsselskapet vilkår.

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger hytta.

Sentrale lover

AVTALEVILKÅR

Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene som fremkommer fra opprinnelig prospekt fra utbygger, Norelia AS, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Det gjøres oppmerksom på at det er over 6 måneder siden eiendommen ble ferdigstilt og således har ikke selger garantiplikt iht. avhendingsloven §2-11. Budgiver må ta særskilt forbehold i budskjema dersom det er ønskelig at selger skal stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12.

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder både boligkjøperforsikring, innbo- og hytteforsikring med superdeking. Prisen for første år er kr 17 500.

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du som kjøper verken tenke på hvor mange advokattimer som brukes, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Innboforsikring med superdekning er IF sin beste innboforsikring. Den dekker små og store skader ting både i og utenfor hjemmet ditt. Med forsikringen får du også dobbel rentedekning, flytteforsikring, dekning av skadedyrbekjempelse og mye mer.

Dobbel rentedekning gir trygghet mot kostnader dersom det tar tid å selge primærboligen etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen gjelder ved salg av primærbolig, som har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av den til enhver tid gjeldende prisantydningen. Dokumenterte ordinære rentekostnader på boliglån med pant i boligen som skal selges dekkes, begrenset opp til kroner 10 000 per måned i 9 måneder.

Flyttedekning er en del av innboforsikringen som gjør at innboet kan flyttes uten bekymring. Forsikringen dekker skade som oppstår under flytting.

Skadedyrsdekning er også en del av innboforsikringen. IF hjelper forsikringstakere som får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, skjeggkre m.m. i boligen sin. Med super innboforsikring tar IF hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

I tillegg dekker innboforsikringen tyveri av mobilen og sykkelen din uten egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved id-tyveri.

Hytteforsikring med superdekning er IF sin aller beste dekning. Du får blant annet

en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort. Forsikringen inkluderer også IF Boligsjekk, hvor en uavhengig bygningsekspert gjennomgår boligen, skriver en rapport og gir råd om vedlikehold.

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juli 2023

Ansvarlig megler

Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Megler 2

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Opprinnelig salgsoppgave fra utbygger

NORELIA

ALVEFARET



SALGSTRINN 1

16 familievennlige helårshytter på Norefjell

Der eventyret starter

norelia.no



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.

NORELIA

UTBYGGER

Norelia AS er et selskap
100 % eid av eiendomsselskapet
Songa Eiendom AS.

Vi har lang og solid erfaring med utvikling
av fritidsboliger på Norefjell.

Vår lange tilstedeværelse på fjellet kombinert med
vårt gode samarbeid med lokale
aktører, gjør at vi kan tilby et godt markedstilpasset
produkt.

Prosjektet utvikles i samarbeid med
Nordic Office of Architecture, hytteprodusenten
ABEA og grunnentreprenører Holtet Pukk & Betong.

Songa Eiendom er involvert i en rekke
prosjekter på Norefjell og er deleier i
Norefjell Ski & Spa og Norefjell Skisenter.



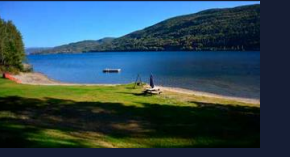
NORELIA
Norefjell

Alvefaret er første byggetrinn
i Norelia. Hyttene i Alvefaret
kommer i fem ulike modeller





Norefjell er et
ferieparadis sommer
som vinter!



Innhold

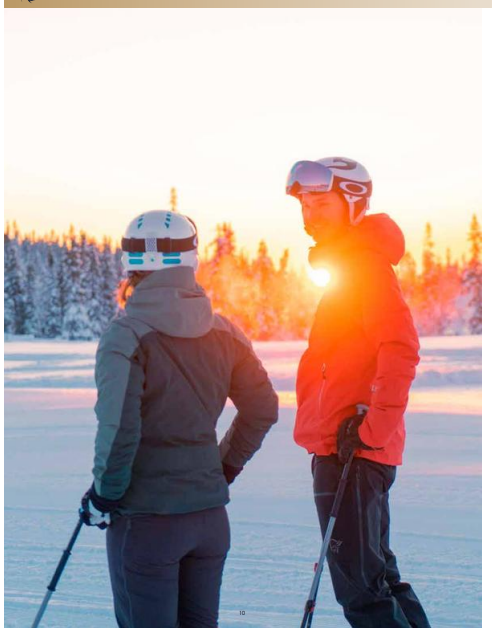
Utbygger	4–5
Om Norelia	7–9
Nærområdet	10–13
Kart/beliggenhet	14–15
Om Norefjell skisenter	16–17
Langrennsløyper	22–23
Arkitektens ord	26–27
Hyttemodellene	28–29
Norelia 72	30–31
Norelia 56	32–33
Norelia 64	34–35
Norelia 81	36–37
Norelia 93	38–39
Velkommen inn	38–49
Reguleringsplan og utomhusplan	52–53
Plantegninger	56–69
Leveransebeskrivelse	72–74
Tilvalgspakker	76–77
Salgsansvarlig kontaktinformasjon	78



Om Norelia

Norelia ligger i et slakt skogsterreng på vei opp til Norefjell med flott utsyn utover Krøderen. Her blir det variert bebyggelse av fritidsboliger med romslige utearealer mellom. Ferdig utbygd vil Norelia bestå av flere delfelt med fritidsboliger.

Beliggenheten med kort vei til Norefjell skisenter, Noresund og Krøderen gjør dette til et attraktivt område både sommer og vinter.



Norelia
– ditt nye helårsparadis

Kort reisetid fra det sentrale Østlandet, med kun halvannen times kjøretur fra Oslo.

Mellom Krøderen og Norefjell kommer et helt nytt hyttefelt med flott beliggenhet og utsikt over Krøderen. På Norelia kan alle finne den hytta man drømmer om. Det er lagt stor vekt på at enhetene kan brukes året rundt.

Om vinteren lokker Norefjell med sine utallige alpinløyper og velpreparerte høyfjellsløyper. Dette er et snøsikkert skeidorado for både glade amatører og den drevne alpinist. Legg i vei alene innover eventyrlandskapet eller la ungene delta i en av de mange aktivitetene som til enhver tid organiseres. Det slake terrenget rundt hyttetunene innbyr også til skiopplevelser for store og små.

I sommersesongen er mulighetene for naturopplevelser til fots eller på sykkel nærmest uendelige, og rett nedenfor hyttefeltet har du både golfbane og badestrand. Norelia er destinasjonen du kan nyte året rundt.

Ei din egen fritidsbolig i Norelia.

Vi bistår med utleie gjennom norefjell.com portalen om ønskelig.



Norelia

Opplevelser i nærområdet



VILLA FRIDHEIM

Eventyrhuset Villa Fridheim er åpent i sommersesongen, og er virkelig vært et besøk. Huset er som et langshus tatt rett ut av eventyret, og er et av Norges største og best bevarte trehus. Her kan du se på spennende utstillinger om blant annet eventyr, og det arrangeres mange ulike konserter og opptredener utover sesongen. Les mer på buskerudmuseet.com/villa-fridheim

Enkelte helger i sommersesongen arrangeres også «Tog, båt og eventyr» Da kjører du damptog på Krederbanen, og videre båttur på Kraderen, og topper det hele med retur i veteranbuss. Ta turen, og opplev selv.



RINGNES GÅRD

Ringnes gård ligger ved Kraderen, og er en av Norges eldste middelaldergårder. Her kan du nyte utsøkt gårdsmat, eller bare rusle rundt blant de mange særverdige byggene. Det arrangeres også en rekke attraksjoner og selvsagt må du få med deg historien om det kjente bryggeriet. Les mer på: ringnesgard.no



NOREFJELL GOLFKLUBB

Golfbanen ligger vakkert til ved Kraderfjorden. Banen er åpen for alle og byr på en uformell atmosfære. Her finner du et fullverdig anlegg med 18 hulls skogsbane, øvingsfelt med drivingrange, putting green og klubbhus. Det er mulig å leie golfkøller, tralle og bil. Les mer på: norefjell-golf.no





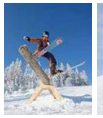
VEIKÅKER GÅRD

Veikåker Gård er en gammel skysstasjon fra 1789. Her kan du nyte en god kopp kaffe og handle kortreiste gårdsprodukter.



MORO FOR ALLE

Kryllingparken er en populær aktivitetspark med aktivitetstilbud hele året. Her finner du ralier, pumptrack, skatepark, akebakke og lekeplass for barn. Dette er et anlegg for alle aldre og alle er alltid velkomne. Les mer på: facebook.com/Kryllingparken





NOREFJELL SKISENTER

Norefjell er et skieldorado med en fallhøyde på over 1000 meter. Området regnes som snøsikkert, og her finner du 14 heiser og 23 løyper fordelt på 30 nedfarter. På snøutjellet finner du i tillegg milevis av velpreparerte løyper i variert terreng. Norefjell Skisenter har to terrengparker, en i nedre Beeseter og en i sentralområdet av anlegget. Les mer på: norefjell.com



SYKKELPARADISET NOREFJELL

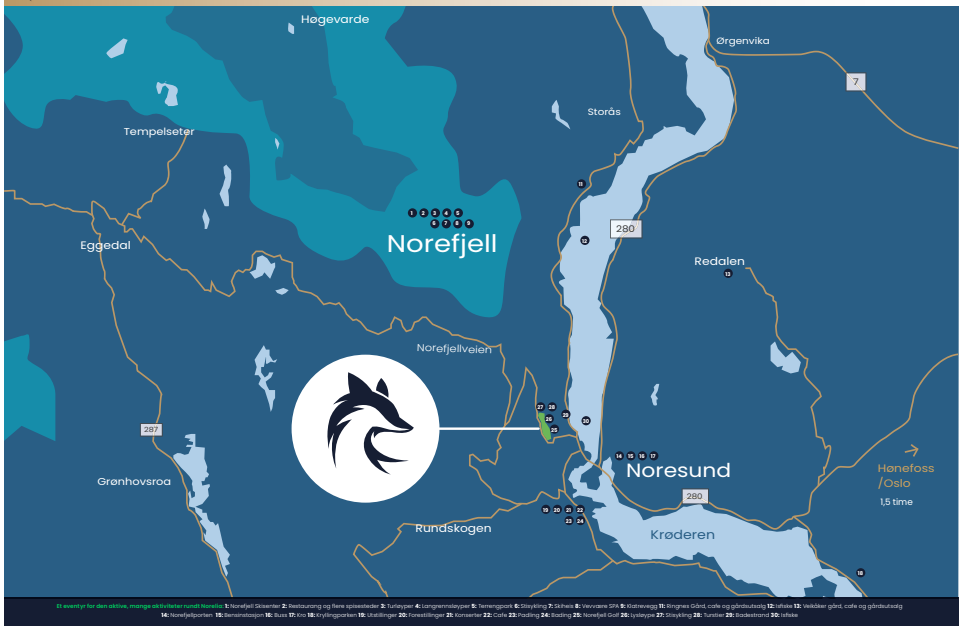
Området rundt Norefjell er et paradis for sykkelentusiasten. Enten det er en tur i slakt terreng for hele familien, eller utfordrende stisykling i fjellet. Velg selv. Test deg selv ned Hegevardestien, eller ta med fiskestang og badetøy og legg i vei langs Kraderen sammen med familien på den koselige sykkelstien som følger lysløypa. Den starter rett ved Norelia.



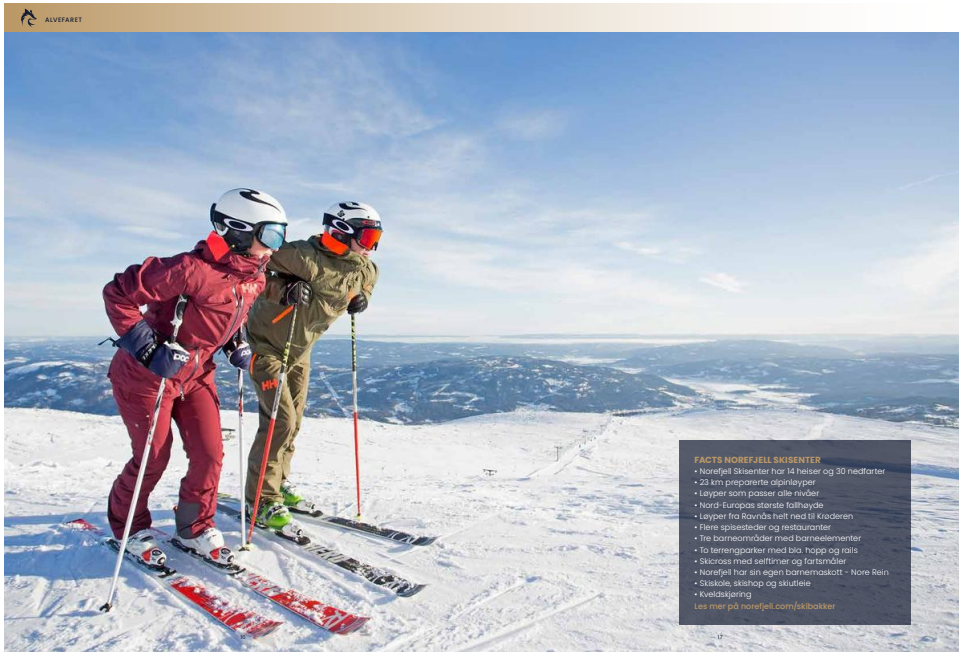
NOREFJELL SKI & SPA

Nyt velvære på den flotte spa avdelingen etter en lang tur i fjellet. Les mer på: norefjellskogspa.no





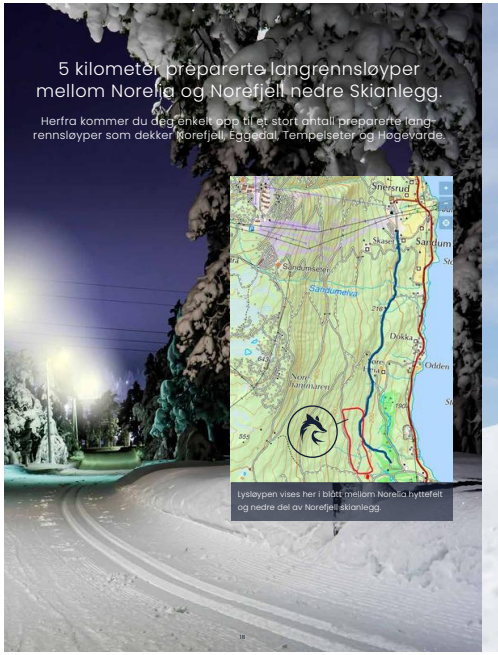
Et eventyr for den aktive, mange aktiviteter rundt Norelia: **1:** Norefjell Skisenter **2:** Restaurang og flere spisesteder **3:** Turløyper **4:** Langrennsløyper **5:** Terrengpark **6:** Stisykling **7:** Skiheis **8:** Vevvære SPA **9:** Klatrevegg **11:** Ringnes Gård, cafe og gårdsutsalg **12:** Isfiske **13:** Veikåker gård, cafe og gårdsutsalg **14:** Norefjellporten **15:** Bensinstasjon **16:** Buss **17:** Kro **18:** Kryllingparken **19:** Utstillinger **20:** Forestillinger **21:** Konserter **22:** Cafe **23:** Padling **24:** Bading **25:** Norefjell Golf **26:** Lysløype **27:** Stisykling **28:** Turstier **29:** Badestrand **30:** Isfiske



FACTS NOREFJELL SKISENTER

- Norefjell Skisenter har 14 heiser og 30 nedfarter
- 23 km preparerte alpinløyper
- Løyper som passer alle nivåer
- Nord-Europas største fallhøyde
- Løyper fra Ravnås helt ned til Kraderen
- Flere spisesteder og restauranter
- Tre barneområder med barneelementer
- To terrengparker med bla. hopp og rails
- Skicross med selftimer og fartsmåler
- Norefjell har sin egen barnemaskott - Nore Rein
- Skiskole, skishop og skiutleie
- Kveldskjøring

Les mer på norefjell.com/skibakker



5 kilometer preparerte langrennsløyper mellom Norefjell og Norefjell nedre Skianlegg.

Herfra kommer du deg enkelt opp til et stort antall preparerte langrennsløyper som dekker Norefjell, Eggedal, Tempelseter og Hogevarde.

Lysløypen vises her i blått mellom Norefjell hyttefelt og nedre del av Norefjell skianlegg.



På Norefjell finner du ca. 200 km med langrennsløyper i kupert terreng, både over og under tregrensen.

Løypene er varierte, og mange av løypene er tilpasset skøyting.

Hyttemodellene





Bildet er kun ment som en illustrasjon av hytta på tomten



Senior Partner i Nordic Office of Achitecture, John Arne Bjerknes

ARKITEKTEN OM NORELIA

”

På vei opp fra Noresund mot Norefjells storslagne fjellandskap og mangfoldige aktiviteter finner du Norelia. Et nytt «sted» og etter hvert et eget lite samfunn med sin egen identitet og atmosfære i dalsiden over Kraderen, beliggende i et svakt skrånende skogstereng henvendt mot det store landskapsrommet med sjøen som en samlende midte. Lokaliseringen et godt stykke opp fra dalbunnen gir stedet en fantastisk utsikt og gode solforhold, og det fallende terrenget sikrer utsyn og skjermet privatliv for de individuelle fritidsboligene.

Bebyggelsen på Norelia har i det ytre og i dimensjon hentet inspirasjon både fra den norske historiske bygningskulturen og fra alpelandenes trehus tradisjoner, men i denne sammenhengen oppdatert med vår tids krav til tekniske løsninger, solforhold og utsyn. Hyttene har et stort, samlende saltak og naturpregede vegger i solid treverk som utgangspunkt og er gitt en utforming som gjør at de visuelt kan stå samlet i harmoniske grupper i terrenget – tilpasset sine omgivelsene.

Den flotte beliggenheten, hvor lokale terrengformasjoner og det skrånende terrenget er svært gode bidrag, har gitt mulighet for å innføre rause glasspartier i ytterveggene som sikrer godt utsyn og solinnfall uten at mulighetene for et skjermet privatliv blir forstyrret. Samtidig bidrar dette til at uterommene ved oppholdsarealene i hyttene visuelt og opplevelsesmessig «forstørrer» innerrommene og gjør natur og utsikt til en selvfølgelig del av opplevelsen. Denne effekten blir ytterligere forsterket ved at deler av oppholdsrommet i mange modeller er åpent helt opp til skråtaket.

Livet i fjellet med stort omfang av uteaktivitet og ofte mange familiemedlemmer samlet krever omtanke når det gjelder planløsninger og praktiske forhold knyttet til fritidsboligen. Løsningene for de forskjellige Norelia-modellene er resultatet av mange års erfaring på området og med stor grad av egen bruk av fritidsbolig som basis. Rom med enkel form gir gode innredningsmuligheter og er arealeffektivt, haller må ha nødvendig størrelse og gi plass for skap og hengemuligheter for ytterTøy og oppholdsrommene bør gi mulighet for flere møbleringsvarianter og åpne seg mot sol og utsyn og gi tilgang til terrenget omkring.

Norelia gir muligheter for mange til alle årstider.

HYTTEMODELLENE

Finn den hytten som passer deg best

Velg mellom våre fem arkitekttegnede hyttetyper.



Norelia 56
Hytte med to soverom, romslig hall og luftig stue med skråtak.Hems er mulig som tilvalg.



Norelia 64
Hytte med to soverom, romslig hall og luftig stue med skråtak. Norelia 64 er noe større enn Norelia 56. Hems er mulig som tilvalg.



Norelia 72
Hytte i to plan der underetasjen er en sokkeletasje tilpasset terrenget. Tre soverom, luftig stue med skråtak, stor hall, stor innvendig bod, samt ekstra wc.



Norelia 81
Hytte i to plan med tre soverom, romslig hall, luftig stue med skråtak, loftstue, stor innvendig bod, samt ekstra wc.



Norelia 93
Vår største hytte, med ekstra stor plass. Hytte i to plan, fire soverom, romslig hall, luftig stue med skråtak, loftstue, samt ekstra wc.

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Norelia 72 Areal BRA : 72,6 kvm
3 soverom
I stort bad + wc
I bod
En etasje + sokkeletasje

Leveres med sokkeletasje og utganger i begge plan tilpasset terrenget. Planene gir gode rom og godt med plass. Himlingen i oppholdsrom/kjøkken leveres med skråtak.

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Norelia 56
Areal BRA : 56,3 kvm
2 soverom
I bad
En etasje + uinnredet hems

Hemsen blir klargjort for framtidig innredning med for eksempel utsparinger for trapp og vinduer. Høyde til himling under mene er 1,89 m.

Norelia 56i (illustrasjonen viser Norelia 56i)
Areal BRA : 56,3 kvm
2 soverom
I bad
En etasje + hems

Hemsen leveres med trapp, gulv, vinduer og panel i vegg og himling. Høyde til himling under mene er 1,89 m.

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Norelia 64
Areal BRA: 64,2 kvm
2 soverom
1 bad
1 innvendig bod
En etasje + uinnredet hems

Hemsen blir klargjort for fremtidig innredning med for eksempel utsparinger for trapp og vinduer. Høyde til himling under mønе er 1,89 m.

Norelia 64i (Illustrasjonen viser Norelia 64)
Areal BRA: 64,2 kvm
2 soverom
1 bad
1 innvendig bod
En etasje + hems

Hemsen leveres med trapp, gulv, vinduer og gavel i vegg og himling.
Høyde til himling under mønе er 1,89 m.

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Norelia 81
Areal BRA: 80,5 kvm
3 soverom
Loftstue
1 bad + wc
1 innvendig bod
To etasjer

Andre etasje leveres ferdig innredet. Takvinkel er økt til 38 grader som gir en romsligere andre etasje. Høyde til himling under mønе er 2,2 m.

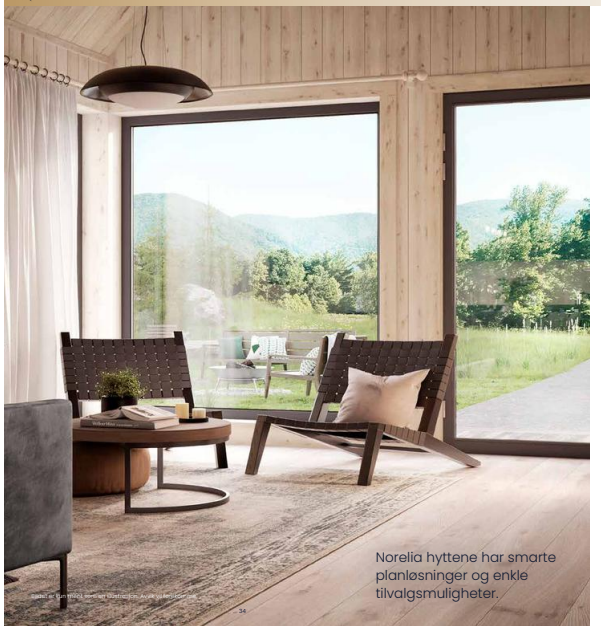
Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Norelia 93
Arealt BRA : 93,1 kvm
4 soverom
Loftstue
1 bad + wc
To etasjer

Andre etasje leveres ferdig innredet.
Takvinkel er økt til 38 grader som gir en romsligere andre etasje.
Høyde til himling under mane er 2,2 m.

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Norelia hyttene har smarte planløsninger og enkle tilvalgsmuligheter.

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Velkommen inn

Stig på i din helt nye hytte bygget i moderne stil av norske leverandører. Her møtes du av gode og gjennomtenkte planløsninger, stue med ekstra god takhøyde, og en varmende peisovn som luner i vinternatta.

Det er åpen kjøkkenløsning med alle hvitevarer inkludert til glede for hobbykokken.

I gangen og på badet finner du behagelige downlights. Badet og den romslige gangen leveres med flislagte gulv med varmekabler, praktisk når ungene kommer inn som snømenn.

Alle hyttene har selveiertomt med to biloppstillingsplasser, og det er lagt inn Telenor fiber.

Hyttene oppføres av solide utbyggere med lokal tilstedeværelse som gir sikkerhet for kvalitet og forståelse om hvordan en hytte skal bygges.

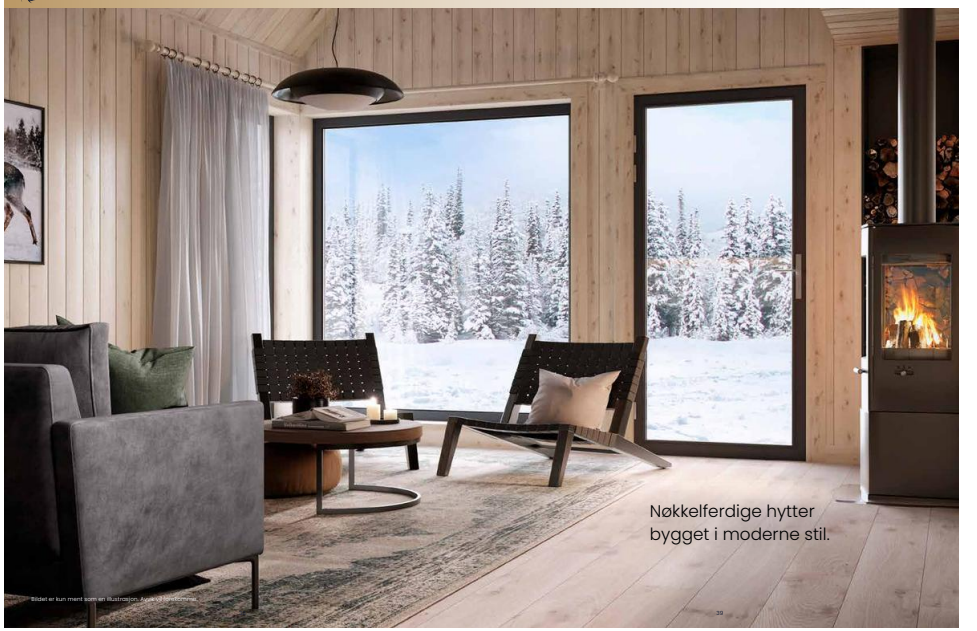
Hyttene leveres nøkkelferdige, flytt rett inn og nyt fra dag en – velkommen skal du være!

Norelia er en oppnåelig hyttedrøm.



Solid treverk i lune toner gir
den gode hytteføelsen.

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.

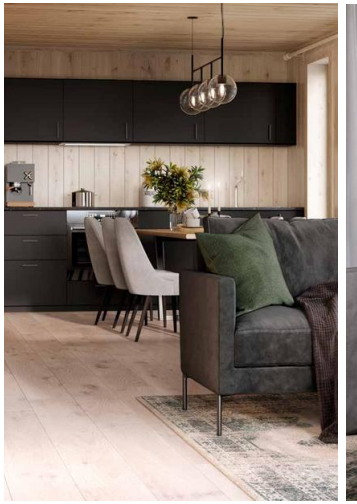


Nøkkelferdige hytter
bygget i moderne stil.

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.







Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



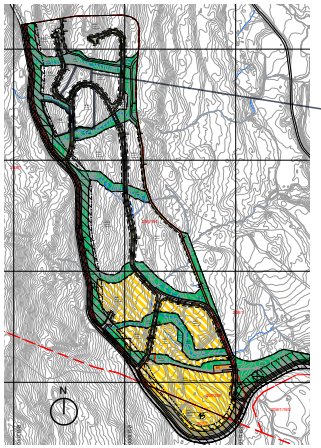
Alle hyttene leveres med peisovn
som luner i vinternatta.

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.



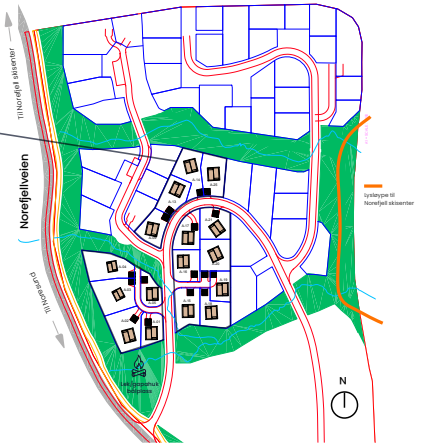
Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Reguleringsplan hele Norelia



Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Illustrasjon er kun ment som utkast til endelig reguleringsplan.

Utomhusplan, trinn 1 – Alvefaret



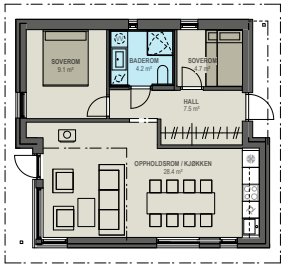
Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Illustrasjon er kun ment som utkast til endelig situasjonsplan.

Plantegninger

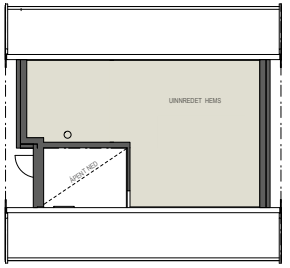
Norelia 56

Areal BRA: 56,3 kvm
2 soverom
1 bad
En etasje + uinnredet hems

Leveres med en etasje med uinnredet hems.
Hemsen blir klargjort for fremtidig innredning
med feks utsparinger for trapp og vinduer.
Høyde til himling er 1,89 m under møne.



FØRSTE ETASJE



UINNREDET HEMS

STANDARD

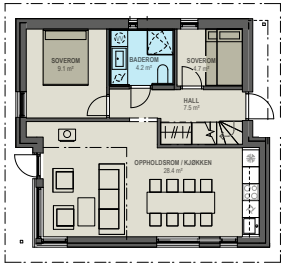


Fasade mot nord | Fasade mot sør | Fasade mot vest | Fasade mot øst

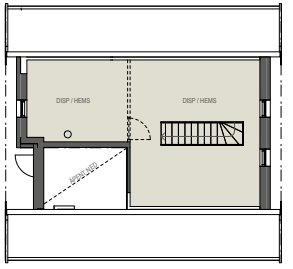
Norelia 56i

Areal BRA: 56,3 kvm
2 soverom
1 bad
En etasje + hems

Hemsen leveres med trapp , gulv, vinduer og
panel på vegg og himling. Høyde til himling
er 1,89 m under møne.



FØRSTE ETASJE



HEMS

HEMS MED VINDU

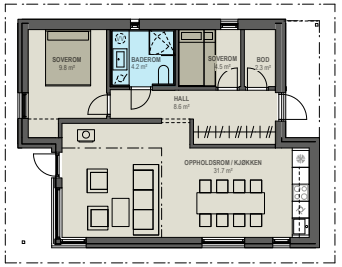


Fasade mot nord | Fasade mot sør | Fasade mot vest | Fasade mot øst

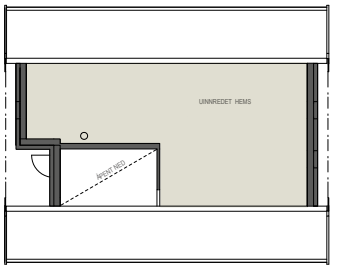
Norelia 64

Areal BRA: 64,2 kvm
2 soverom
1 bad
1 innvendig bod
En etasje + uinnredet hems

Leveres med en etasje med uinnredet hems. Hemsen blir klargjort for fremtidig innredning med feks utsparinger for trapp og vinduer. Høyde til himling er 1,89 m under møne.



FØRSTE ETASJE



UINNREDET HEMS

STANDARD

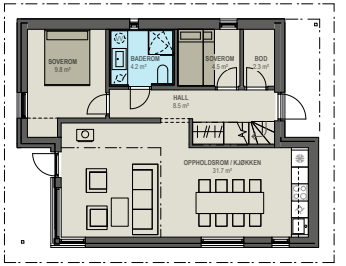


Fasade mot nord | Fasade mot sør | Fasade mot vest | Fasade mot øst

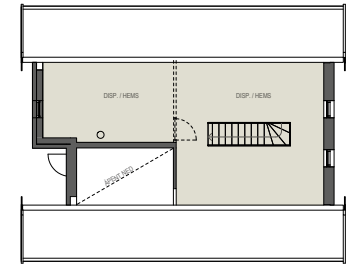
Norelia 64i

Areal BRA: 64,2 kvm
2 soverom
1 bad
1 innvendig bod
En etasje + hems

Hemsen leveres med trapp , gulv, vinduer og panel på vegg og himling. Høyde til himling er 1,89 m under møne.



FØRSTE ETASJE



HEMS

HEMS MED VINDU

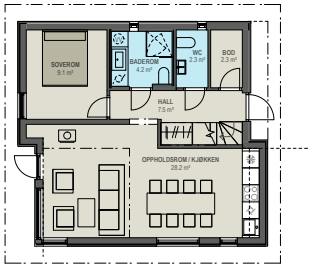


Fasade mot nord | Fasade mot sør | Fasade mot vest | Fasade mot øst

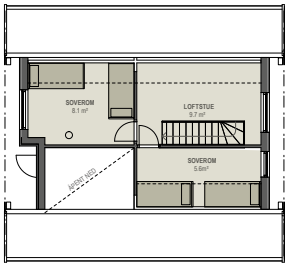
Norelia 81

Areal BRA: 80,5 kvm
3 soverom
Hems med loftstue
1 bad + 1 WC
1 bod
To etasjer

Andre etasje leveres ferdig innredet med planløsning som vist på tegning. Takvinkel er økt til 38 grader som gir en romsligere andre etasje. Høyde til himling er 2,20 m under møne.



FØRSTE ETASJE



ANDRE ETASJE

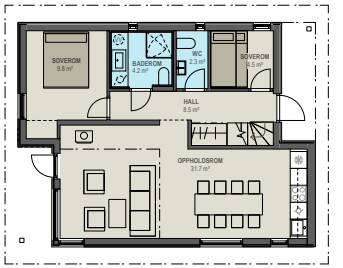


Fasade mot nord | Fasade mot sør | Fasade mot vest | Fasade mot øst

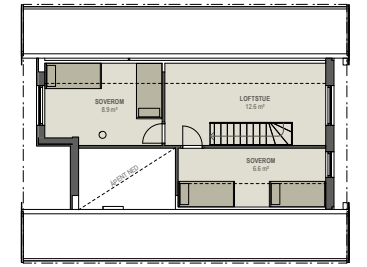
Norelia 93

Areal BRA: 93,1 kvm
4 soverom
Hems med loftstue
1 bad + 1 WC
2 etasjer

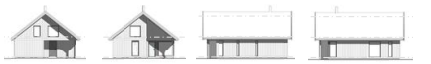
Andre etasje leveres ferdig innredet med planløsning som vist på tegning. Takvinkel er økt til 38 grader som gir en romsligere andre etasje. Høyde til himling er 2,20 m under møne.



FØRSTE ETASJE



ANDRE ETASJE

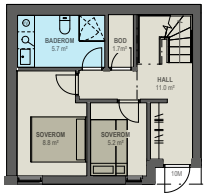


Fasade mot nord | Fasade mot sør | Fasade mot vest | Fasade mot øst

Norelia 72

Areal BRA: 72,6 kvm
3 soverom
1 stort bad + 1 WC
1 bod
En etasje + sokkeletasje

Leveres med sokkeletasje og utganger i begge plan tilpasset terrenget. Planløsninger gir gode rom og godt med plass. Himlingen i oppholdsrom/kjøkken leveres med skråtak.



SOKKELETASJE



FØRSTE ETASJE



Fasade mot vest | Fasade mot øst | Fasade mot sør | Fasade mot nord

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelse Norelia hytter

ALVEFARET

GENERELT
Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og hyttenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og planteginger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Leveransebeskrivelsen gir en generell beskrivelse av utførelsen av hyttene.

Hyttene leveres etter TEK17.

Energimerke vil foreligge før ferdigattest.

YTTERVEGGER
Bærende konstruksjon av 148 mm bindingsverk, isolert med 150 mm mineralull.

Vindtett duk på bindingsverk, sløyfer og lekter for lufting, stående ubehandlet dobbeltfals kledning.

Musebersте monteres i bunn av vegg bak krans. Liggende vannbrett av ubehandlet impregnert furu monteres oppå krans. Vannbrettet vil gråne med tiden.

Vinduer og dører trekkes inn og omrammes med utvendig foring, uten utenpåliggende listverk.

Diffusjonstett plast på bindingsverk, 48 mm utlekting isolert med 50 mm mineralull.

Ubehandlet innvendig furu sprekkpanel 13x120 mm.

TAK OG HIMLING
Bærende konstruksjon med A-takstoler kombinert sperre/takstol. Dimensjoneres iht. byggeforskriftens krav. Isoleres med 250 mm mineralull.

Vindtett duk på takstoler, utlekting for luftespalte, OSB plater som tekkes med sort shingel. Sorte ståltakrenner, nedløp og snøfanger.

Diffusjonstett plast på takstoler/taksperrer, og nedlekting. Som overflate benyttes ubehandlet furu sprekkpanel 13x120 mm.

Innvendig panel legges i motsatt retning av møneretning.

Flat himling i første etasje lektes ned for tekniske installasjoner. Som overflate benyttes ubehandlet furu sprekkpanel 13x120 mm.

INNVENDIGE VEGGER
Bærende innvendige vegger oppføres med bindingsverk dimensjonert iht. byggeforskriftens krav. Øvrige innvendige delevegger oppføres med 68 mm bindingsverk, men enkelte vegger leveres tykkere dersom tekniske installasjoner krever det.

Vegger rundt bad/WC isoleres.

Som generell overflate benyttes ubehandlet furu sprekkpanel 13x120 mm

LISTVERK OG FORINGER
Gerikter, tak- og gulvlister leveres i ubehandlet furu. Glattkant listverk 12 x 98 mm på gulv og karmer. Taklist 12 x 45 mm glattkant.

Foringer til ytterdører og vinduer leveres ubehandlet furu.

VINDUER OG DØRER
Vinduer og balkongdører leveres iht tegninger med sort karm og ramme med 2-lags energiglass.

Hovedder/ytterdør leveres som isolert tett ytterdør i sort. Dørblad leveres med sylinderlås og dørvrider.

Innvendige dører leveres som ubehandlet furu.

Dørblad leveres med låskasse og dørvrider. Størrelse 80x210.

INNVENDIG TRAPP
Det leveres innvendig trapp for de hytter med innredet loft eller hems. Trapp leveres som ubehandlet furutrapp med stående rekkverk og returrekkverk.

GULV
Baderom, WC og entrè blir belagt med flis. Fliskvalitet og type: D CERA CEMENTO GRAFITE 60x60cm eller tilsvarende.

Eventuelle utvendige boder leveres med ubehandlet betonggulv.

For øvrige gulv legges laminat i god kvalitet, type Pergo living expression longplank eller tilsvarende, på diffusjonstett underlag.

BAD
Fliser på gulv, samt på vegger i dusjhjørne leveres som: D CERA CEMENTO GRAFITE 60x60 cm eller tilsvarende. Dusjhjørnet leveres med glassvegger og mosaikk 5x5 cm på gulv og rustfri firkantet gulvsluk.

Øvrige veggflater leveres med sokkelflis og ubehandlet furu sprekkpanel.

Det leveres med dusjgarnityr, vegghengt wc, servantbenk med vask og armatur samt plass til vaskemaskin. Det leveres speil uten lys. På Norelia 72 leveres wc på hovedbad som gulvstående modell.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning leveres av typen Kungsbacka antrasitt med sorte skrog fra Ikea. Benkeplate i laminat type Ekbacken i betongmønster.

Nedfelt vask og armatur i stål. Kjøkkenet leveres med integrert komfyr, platetopp, ppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Ventilator med avkast via yttervegg der dette er mulig. Alternativt leveres det med kullfilter.

GARDEROBE
Garderobeskap er ikke medtatt.

ILDSTED OG PIPE:
Sort stålpipe og peisovn av type Schiedel Sargas I eller tilsvarende plassert iht plantegning.

VENTILASJON
Ventil på vegg eller integrert i vindu i alle oppholdsrom og bod.

Elektrisk avtrekksvifte på bad med fuktsensor og grunnventilasjon.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Elektriske installasjoner utføres iht gjeldene forskrifter (NEK400) av godkjent foretak som er tilsluttet autorisert elektroinstallatør.

Utvendig målerskap (tilknytningsskap for strøm og ecom).

Sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater.
Det leveres 2 utvendige lysarmaturer, type Momento smal sort eller tilsvarende og 2 utvendige stikk.

Flislagte gulv leveres med varmekabler (bad, vindfang og evt wc). Panelovner i øvrige rom. Downlights i gang/entrè og bad. Lysarmatur i takpunkt på kjøkken og ledlys under overskap. Takpunkt i resterende rom.

Det leveres opplegg for vaskemaskin i hht tegning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i hht forskriftskrav.

Elbillader på yttervegg som tilvalg.

NETTVERK OG TV
Det legges frem nettilgang til hver hytte. Føringsveier legges ferdig for ett punkt i hytta.

Kjøper bestiller selv abonnement fra leverandør av nettilgang og TV. Telenor er leverandør av nettilgang for dette feltet.

SANITÆRE INSTALLASJONER
Komplett sanitær leveranse med bunnledning og innvendig røranlegg. Se for øvrig leveranser beskrevet under «Kjøkken» og «Bad»

Sanitære installasjoner utføres av godkjent foretak, i samsvar med gjeldende regelverk.

Vanntilførsel og avløp for oppvaskmaskin og vaskemaskin, samt varmtvannsbereder på bad i henhold til tegning.

Det leveres utvendig frostsikker kran.

FUNDAMENT/BETONG
Isolerte betongringmur og isolert plate på mark. Leveres med radonduk.

For hyttene som skjæres inn i terreng leveres disse med sokkel-løsning (se tegninger).

TERRASSER/BALKONGER
Ved inngangspartiet leveres det en betongplatting.

Terrasse og balkong leveres som tilvalg.

UTOMHUSARBEIDER
Opparbeidet tomt tilpasset tegnet hytte. Utomhus ferdigstilles med maskinplanering av stedlige masser og tilbakeføring av vegetasjon der hvor det er mulig. Planering av adkomstveg og biloppstillingsplass inne på tomta. Gruset frem til inngangsdøra fra biloppstillingsplass.

Fremføring av vann, avløp, strøm og data inn i byggetomten.

Dato: 17.01.2022



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Tilvalgspakker Norelia

ALVEFARET

INNVENDIG BEHANDLINGSPAKKE
Innvendig panel på vegg/tak, samt lister, foringer og innvendige furudører samt eventuelle trapper behandles med ett strøk beis av typen Tyrilin Interiørbeis 15 Skigard.

UTVENDIG BEHANDLINGSPAKKE
Utvendig kledning beises 2 strøk med Trebitt 0858 Laftegrå.

LADER FOR EL-BIL
Lader monteres på yttervegg. Lader med type 2 standard kontakt. Ladeeffekt vil variere etter type bil, type elektrisk nett og tilgjengelig effekt.

BLACKPACK INNVENDIG
Følgende produkter leveres i sort design:
- Innerdører med håndtak
- Kjøkkenarmatur, oppvaskkum, WC med trykknapp, dusjgarnityr, servant og servantbatteri
- Brytere, dimmere, stikkontakter, termostat og downlights
- Avtrekksvifte på badet
- Panelovn
- Dusjvegger (metallet rundt)



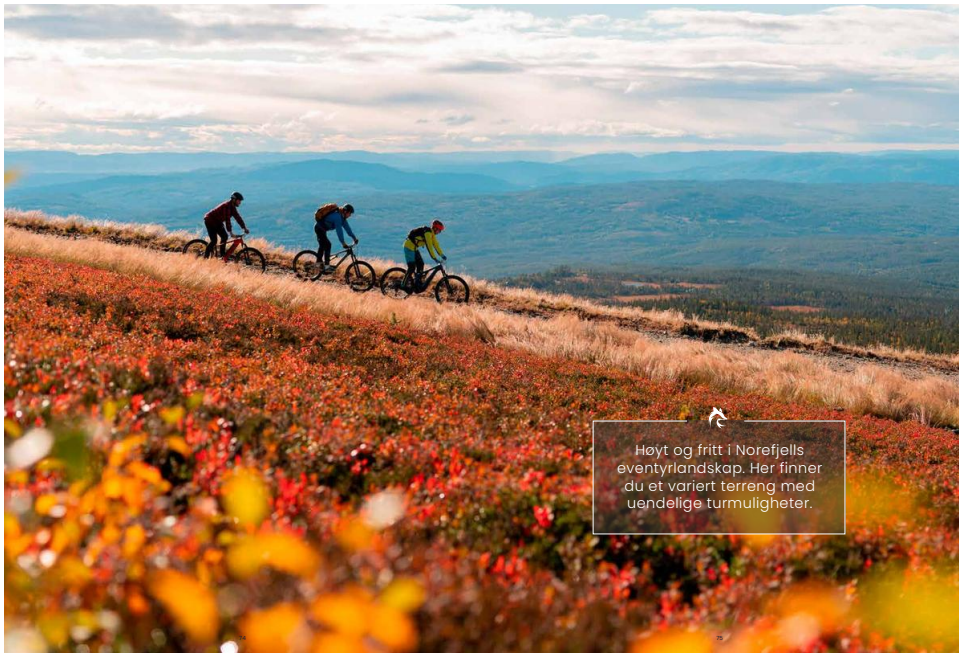












Ansvarlig megler
Bendik H. Blumenthal
Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
M: 977 66 133
E: b.blumenthal@nordvikbolig.no

Megler 2:
Martin H. Vosgraff
Eiendomsmegler/ Partner
M: 957 24 674
E: m.vosgraff@nordvikbolig.no

Oppgjørsansvarlig
BVB Eiendomsmegling v/ Cecilie B. Smidt

Meglerforetaket
BVB Eiendomsmegling
Org. nr. 917 427 925

Grafisk design: vYcom.no
3D-illustrasjoner: vYcom.no
Foto: vYcom.no

NORELIA

Norefjell

norelia.no

NORELIA

ALVEFARET

SALGSTRINN 1

VEDLEGG

Versjon 3 / 12.05.22

Nøkkelopplysninger Norelia Alvefaret trinn 1

Dato: 20.05.2022

Selger
Norelia AS

Hjemmelshaver til eiendommen: Norelia AS

Org.nr 993 606 510

Megler

Nordvik Bolig, avd. Ullevål
Ansvarlig megler
Bendik H. Blumenthal
Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
M: 977 66 133
E: b.blumenthal@nordvikbolig.no

Megler 2:
Martin H. Vosgraff
Eiendomsmegler/ Partner
M: 957 24 674
E: m.vosgraff@nordvikbolig.no

Oppgjørsansvarlig
BVB Eiendomsmegling v/ Cecilie B. Smidt

Meglerforetaket
BVB Eiendomsmegling
Org. nr. 917 427 925

Priser og omkostninger

Pris fra kr. 3.290.000,- + omk.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi. Se oversikt for de ulike tomtene i dette dokumentet.
- Tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr 585,-
- Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 585,-
- Attestgebyr kr 230,-

- Etableringskostnad for stiftelse av velet kr. 2 343,-

Kjøper betaler en oppstartskapital tilsvarende 1 års felleskostnad til velforeningen som utgjør kr 8 125,-. Oppstartskapitalen og etableringskostnad blir overført forretningsfører når velforeningen er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av velforeningens styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til velforeningen som ikke tilbakebetales.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene.

Eiendommens registerbetegnelse, adresse og grunnareal

Deler av eiendommene med matrikkel Gnr. 208 Bnr. 194

Oversikt over tomt, tomtestørrelse og dokavgift

Tomt A-01: 425 kvm.	Dok avgift	kr 9 031,-
Tomt A-02: 755 kvm.	Dok avgift	kr 16 044,-
Tomt A-03: 789 kvm.	Dok avgift	kr 16 766,-
Tomt A-04: 741 kvm.	Dok avgift	kr 15 746,-
Tomt A-05: 367 kvm.	Dok avgift	kr 7 799,-
Tomt A-09: 488 kvm.	Dok avgift	kr 10 370,-
Tomt A-13: 529 kvm.	Dok avgift	kr 11 241,-
Tomt A-14: 628 kvm.	Dok avgift	kr 13 345,-
Tomt A-15: 616 kvm.	Dok avgift	kr 13 090,-
Tomt A-16: 531 kvm.	Dok avgift	kr 11 284,-
Tomt A-17: 519 kvm.	Dok avgift	kr 11 029,-
Tomt A-18: 570 kvm.	Dok avgift	kr 12 113,-
Tomt A-19: 386 kvm.	Dok avgift	kr 8 203,-
Tomt A-20: 602 kvm.	Dok avgift	kr 12 793,-
Tomt A-21: 580 kvm.	Dok avgift	kr 12 325,-
Tomt A-25: 586 kvm.	Dok avgift	kr 12 453,-

Eiendommen skal sammenslås/grensejusteres og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller endelig oppmålt på salgstidspunktet. Tomtene skal opprettes med egen matrikkel. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Lovverk

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om ny bustad m.m (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova §12 og at kjøper iht lovens §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet. I slike tilfeller kan selger kreve at avtalen reguleres etter Avhendingslova.

Totalentreprenør Bygg

Abea Entreprenør AS

Org.nr 923 056 580

Totalentreprenør Grunn/betongarbeid

Holtet pukk & betong AS

Org nr 922 693 714

Eierforhold

Eiet Fritidsbolig med eiet tomt.

Adkomst

Adresse: Norefjellveien, 3536 Noresund

Matrikkel og heftelser

Fritidsboligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer, gangveier, grøntarealer, vann og avløp etc.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold som er pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f. eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg, se vedlagte grunnboksutskrift.

Overtagelse og innflytting

Byggestart forventes 2. kvartal 2022. Forventet ferdigstillelse fra 4. kvartal 2022 til 1. kvartal 2023. Dette tidspunktet er foreløpig ikke bindende, og ikke dagmulktsutløsende.

Når selger har opphevet forbeholdene i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder.

Ca. 3 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor den tidligere angitte overtagelsesperioden. Selger forbeholder seg retten til å flytte overtagelsen til et tidligere tidspunkt enn angitt i forrige avsnitt.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. Buofl § 11. Selger plikter i så fall å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Bebyggelsens arealer

Arealet er angitt som a) bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive ev. Innvendige boder, og b) på tegningene er det i tillegg angitt areal av de enkelte rom som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger (eks. fotavtrykket til innervegger).

Angitte arealer i plantegninger er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering. Det gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering vil kunne gi avvik fra angitt BRA gjennom f.eks. økning i dimensjon på bærende konstruksjoner eller skillevegger, nødvendige utforinger for tekniske føringer, eller uforutsette myndighetskrav eller standarder o.l. Selger forbeholder seg derfor rett til å foreta omdisponeringer av arealet internt i bygget.

Tilvalg

Selger tilbyr tilvalg og det vil også bli lagt frem tilvalgspakker som kunden kan velge mellom. Det blir en tidsbegrenset periode for gjennomføring av tilvalg. Tilvalg som endrer på hovedgrep, konstruksjonsmessige endringer eller andre tilvalg som kan medføre forsinkelser i prosjektet vil ikke bli tillatt. Eksempel på tilvalg som ikke tillates kan være, men er ikke begrenset til, endring av fasade, vindusform, endring på plassering av vann og avløp eller andre tekniske installasjoner. Tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesummen if. Buofl. §9.

I tilvalg kan det legges på kostnader for prosjektering, påslag og evt. gebyrer. Se også bestemmelser regulert i kontrakt.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted og eiendommen kan tas i bruk. Ferdigattest vil kunne foreligge på et senere tidspunkt, og det er selgers ansvar å fremskaffe denne.

Norelia Alvefaret trinn 1

Prosjektet er planlagt i ett eller flere byggetrinn. Norelia Alvefaret trinn 1 (heretter kalt prosjektet) planlegges bestående av totalt 16 hytter med eiet tomt.

Velforening

Det er pliktig tinglyst medlemskap i Norelia velforening som jobber for ve og vel på Norelia hyttefelt. Se vedlagt foreløpige vedtekter samt erklæring til pliktig medlemskap som skal tinglyses på eiendommen.

Velforeningen sitt styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av velforeningsmøtet. Videre er det velforeningsmøtet som beslutter om det skal utarbeides trivselsregler for velforeningen.

Norian AS org.nr. 997 331 508, er valgt som forretningsfører og revisor for å ta seg av velets økonomi og regnskap. Velforeningen er pliktig til å avholde årlige velforeningsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Utkast til budsjett for velforeningen er vedlagt.

Selger forbeholder seg retten til full disposisjons- og råderett over prosjekttomter utenfor og i nærområdet til dette byggetrinn for å realisere planer om flere byggetrinn og som ligger innenfor reguleringsplanen, se bestemmelser i vedtektene.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for Norelia velforening. Endelige vedtekter vil bli fastsatt av utbygger innen ferdigstillelse.

Adgang til utleie

Eier får full råderett over egen eiendom og kan fritt leie den ut til fritidsboligformål.

Det tilbys mulighet for utleie gjennom Norefjell skisenters utleieportal, www.norefjell.com

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse må eiendommen forsikres av kjøper.

Eiendommens faste, løpende kostnader

Første år (2022/2023) er kontingenten til velforeningen pr. hytte estimert til kr. 8 125,- kr. pr. år.

Kontigenten vil avhenge av hvilke tjenester velforeningen ønsker utført i felles regi og antall medlemmer som fordeles iht. vedtektene.

Kontingenten er ikke endelig fastsatt på nåværende tidspunkt, men stipulert kontigent skal dekke velforeningens ordinære driftsutgifter og avhenger av de ytelsene velforeningen til enhver tid ønsker utført. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og kontigent samt eventuell avsetning til vedlikeholdsfond vedtas på velforeningens konstituerende møte.

Forbruk av vann og avløp faktureres eier direkte. Hver hytte får installert vannmåler. Fastledd avgiften faktureres sammen med resten av kommunale avgifter til seksjonseieren.

Hva kontigenten dekker kan sees i vedlagt budsjett fra forretningsfører.

Den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommen er forpliktet til å betale en årlig avgift til Infrastrukturfond Norefjell ved Krødsherad kommune, org. nr. 964 962 855. Bidraget går til drift av felles infrastrukturtiltak.
Avgiften skal indeksreguleres per 1. januar hvert år i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. For 2022 er beløpet kr 1 235,-

Øvrige løpende kostnader

Det er mulighet til å få bredbånd og TV fra Telenor. Fiber blir lagt frem til hytten av utbygger. Telenor tilbyr forskjellige pakkeløsninger man kan abonnere på, se www.telenor.no for veiledende priser på fiber. Etableringsgebyr er på kr 1990,-

Strøm, oppvarming, innboforsikring og innvendig vedlikehold for den enkelte enhet.

Kommunale avgifter: Eier av hver eiendom vil få tilsendt faktura fra Krødsherad kommune på forbruk av vann, avløp og renovasjon. Gå inn på: https://www.krodsherad.kommune.no/tjenester/skatt-gebyr-og-avgifter/alle-gebyrer-og-avgifter/ for ytterligere informasjon.

Kommunal eiendomsskatt: Krødsherad kommune innførte i 2015 eiendomsskatt. Promillesatsen per oktober 2018 opplyses å være 2 promille (opplyst av Krødsherad kommune 2021). Eiendomsskatten beregnes av markedsverdien. For ytterligere informasjon gå inn på: https://www.krodsherad.kommune.no/tjenester/skatt-gebyr-og-avgifter/eiendomsskatt/ for ytterligere informasjon.

Norefjell har avgiftsbelagt vei. Hytteeier kan kjøpe årskort hos: onepark.no/bomveier/norefjell/

Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ved første gangs verdsetting skal ligningsverdien av fritidseiendom (ikke sekundærbolig) normalt fastsettes til maksimal 30 % av markedsverdi, eventuelt til 30 % av bygge kostnaden, inkludert tomt for et nybygg. Se evt. www.skatteetaten.no for til enhver tid oppdatert informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Energimerking

Energimerking av fritidsboligene skal utføres av selger. Det foreligger ingen energimerking av boligene pr. dags dato. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Norelia, vedtatt i kommunestyret 11.11.2021. PlanID: 3046-106. Se forøvrig vedlagt reguleringsplan og bestemmelser.

Offentlige planer i nærområdet

Kjøper gjøres oppmerksom på at dette er et område i full utvikling og nærområdet vil utvikles for mer bebyggelse med fritid og næring i årene som kommer. Det vil være særlig stort fokus på utvikling. Se vedlagt reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse for området.

Kjøper må også akseptere at skisser av fremtidige bygg, rammer og områdene kan bli gjenstand for endringer og tilpasninger i forbindelse med videre utvikling av området.

Bustadoppføringslova/ garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Ihht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesum og står i 5 -fem-år etter overtakelsen jf. buofl § 12, 3 ledd.

Dersom det skal utbetales noe del av kjøpesummen fra Oppgjørsmeglers klientkonto før boligen er overskjøtet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 4 i kjøpekontrakten og buofl. § 47. Kjøper (og Kjøpers kreditor, dersom innbetalingen er lånefinansiert) aksepterer ved inngåelsen av kjøpekontrakt utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse. Garantien skal bortfalle når overskjøting har funnet sted.

Opplysninger om kjøpesum, gebyrer og omkostninger

Ved salg av de prosjekterte fritidsboligene er det faste priser. For priser henviser vi til tomtevelger på norelia.no. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter. Det er ingen fellesgjeld for eiendommene. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

Betalingsplan

10% av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. Bustadoppføringslova § 12. Det betales 20% dersom kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en ½ R. Restsummen + omkostninger betales ved overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. Bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestilling som skjer før vedtatt byggestart er det et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Etter vedtatt byggestart gjelder bustadoppføringslova §53. som innebærer at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved en avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Overdragelse/ resalg

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter skriftlig aksept fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik aksept. Dersom kontraktsposisjonen selges, står opprinnelig kjøper solidarisk ansvarlig med etterkommende kjøpere for innbetaling av kjøpesum. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil med hensyn til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.

Det vil påløpe gebyr for transport av kontraktsposisjon pålydende kr. 25 000,-

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Se eget kontraktsdokument som forutsettes gjennomgått før bud inngis.

Forbehold for gjennomføring av kontrakten

1. At alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse
2. At tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd (50% av prosjektverdien)
3. At selgers styrende organer beslutter igangsetting

Dersom selger ønsker å påberope seg noen av de ovennevnte forbehold må dette gjøres innen 30.09.22. Det presiseres at dette er selgers forbehold og at disse ikke kan påberopes av kjøper(e), etter avtaleinngåelse. Ved selgers påberopelse av forbehold (ene) vil partene være fri fra avtalen og ethvert innbetalte beløp skal tilbakeføres til kjøper. Selger tar forbehold om uforutsette forhold som hindrer at prosjektet kan gjennomføres.

Ved enighet mellom partene, kan fristen forlenges på samme vilkår.

Øvrige forbehold

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

3D-Illustrasjoner og tegninger i salgsoppgave vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, herunder bla. møblering, garderober, solskjerming, material- og fargevalg, bygningsdetaljer, utsikt, utsyn og detaljer på ute- og fellesarealer m.m. Kjøkken vil f.eks. leveres iht. til egen plantegning fra kjøkkenleverandør. Også plasseringer av ulike funksjoner, som sjakter og VVS-funksjoner kan avvike fra salgstegningene. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse med mindre det er spesielt opplyst om dette i leveransebeskrivelsen. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking.

Merk at alle tegninger/fotografier/modeller og 3D illustrasjoner benyttet i prospekt og annet salgsmateriell og markedsføring er av illustrativ karakter og kan avvike fra selgers ytelser

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører velforeningen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger tar forbehold om antall hytter i hvert trinn kan endre seg.

Deler av utearealene vil bli ferdigstilt etter overtakelse av kjøper. Selger forplikter seg til å gjøre disse ferdig så snart som mulig etter at utbyggingen er ferdig og så snart sesong tillater ferdigstillelse. Inntil samtlige hus/seksjoner i prosjektet er ferdigstilt har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelt brakker i tilknytning til eiendommen.

Se for øvrig leveransebeskrivelsen.

Oppgjørsmeglers rett til å stanse gjennomføring av en transaksjon

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmeglermegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytting til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147 c kan oppgjørsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres kontrahent.

Prospekt

Nøkkelinformasjon og annen salgsinformasjon er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven, prospekt og annet salgsmateriale.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på oppgitt informasjon i prospekt datert 20.05.2022 samt følgende vedlegg:

1) Kontrakt datert 20.05.2022

2) Leveransebeskrivelse vedlagt i prospekt datert: 17.01.2022

3) Reguleringsplan for Norelia, vedtatt i kommunestyret 11.11.2021. PlanID: 3046-106.

4) Plantegning vedlagt i prospekt.

5) Grunnboksutskrift datert: 17.01.2022 (Grunnboksutskrift for eiendommen, før de nye tomtene er dannet)

6) Budkjema

7) Utkast til vedtekter Norelia velforening

8) Erklæring om pliktig medlemskap Norelia velforening

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumenter i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud

Alle kjøpstilbud skal være skriftlig, og skal oversendes signert via e-post/leveres direkte til selger, sammen med kopi av legitimasjon. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpstilbud.

Diverse

Interessenter og kjøpere må godta at selger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Norelia, Alvefaret trinn 1

Budskjema til fastpris – OBS: Les side 2 av dette budskjemaet nøye

Foreløpig adresse og matrikkel: Norefjellveien, 3536 Noresund, Gnr. 208, Bnr. 194, bnr. 382 i Krødsherad kommune. (Tomtene vil få tildelt eget bruksnr. når fradelingen er klar.)

OPPDRAGSNR:	**SELGER: Norelia AS**	
Ansvarlig megler: Bendik H. Blumenthal	Mobil: +47 977 66 133	E-post: b.blumenthal@nordvikbolig.no
Megler 2: Martin Vosgraff		E-post: m.vosgraff@nordvikbolig.no

Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med vedlegg datert: 20.05.2022.

Tomtenr/hyttetype i prioritert rekkefølge etter ønske. (Se tomtevelger på www.norelia.no)	**Kjøpesum. (Se tomtevelger på www.norelia.no)**
1. Tomt:_____ Hyttetype:_____	**Kr_____,- Eksl. Omkostninger**
2. Tomt:_____ Hyttetype:_____	**Kr_____,- Eksl. Omkostninger**

FINANSIERINGSPLAN – Selger gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital:	kr
Lån (oppgi bank og kontakt):	kr
Til sammen:	kr

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING: ____Uten forbehold ____ Annet_____

Personalia

Kjøper 1:		F.dato:
Kjøper 2:		F.dato:
Adresse:	Postnr.:	E-post:
Mobil 1		Mobil 2:
Sted:		Dato
Signatur 1:		Signatur 2:

HUSK Å LEGG VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE.

Legitimasjon	**Legitimasjon**

(Dersom det ikke er ønskelig å sende kopi av sitt fødselsnr. Kan dette strykes på kopi av legitimasjonen.)

Norelia, Alvefaret trinn 1

Gjennomføring av inngivelse av bud skjer på følgende måte:

• Alle bud sendes på epost til: b.blumenthal@nordvikbolig.no

• Alle bud skal være på fastpris iht. prisliste, bud med lavere sum vil bli forkastet.

• Alle bud skal ha en finansieringsplan samt bankkontakt eller annet som kan bekrefte finansiering. Selger kan gjennomføre kredittvurdering av budgivere og du samtykker til dette ved signatur av budskjema.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Informasjon på Budskjema blir registrert og videresendt oppgjørsmegler.
Informasjonen blir oppbevart på sikker måte i hht, GDPR reglene.

Meglerforetakets org.nr:
Oppdragsnr.:
Omsetningsnr.:

Kjøpekontrakt, oppgjørsoppdrag

om rett til fritidsbolig under oppføring, med tomt - prosjekt Norelia Alvefaret trinn 1.

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Norelia AS Orgnr:
Adresse
Postnummer og sted
Mail
Telefon

heretter kalt Selger, og
Kjøper 1 Personnummer:
Adresse
Postnummer og sted
Mail
Telefon

Kjøper 2 Personnummer:
Adresse
Postnummer og sted
Mail
Telefon

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av fritidsbolig som skal fradeles tomt med matrikkel gnr. 208, bnr. 194 eller bnr. 382 Krødsherad kommune. Tomten er eiet.
Fritidsboligens benevnelse i prosjektet er A-xx med tilhørende hytte: Norelia xxx

Hjemmelshaver til eiendommen er: Norelia AS org.nr: 993 606 510

Det er planlagt 16 enheter.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg (prospekt)til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.
Bilder, illustrasjoner og tegningsmateriell er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen.

Kjøper har før budaksept gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av kommunen for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr. 0,-** - kroner.

	kr	0,-

Forskudd 10% når lovpålagt garant er stilt jfr. Bufl. §12:

Restoppgjør 5 dager før overtakelse	kr	0 ,-
Til sammen:	**kr**	**0 ,-**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger 5 dager før overtagelse:

Dokumentavgift, 2,5% av andel tomteverdi:	kr	0 ,-
Etableringskostnader for velforening:	Kr	2 343 ,-
Oppstartskapital til velforeningen	Kr	8 125,-
Attestgebyr:	kr	230 ,-
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr	585 ,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument:	kr	585 ,-
Omkostninger i alt	**kr**	**0 ,-**
Kjøpesum og omkostninger, i alt	**kr**	**0 ,-**

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal, etter avklarte forbehold om igangsetting og tilstrekkelig salg, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, verken for tomt eller bolig før entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.
Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

5. Oppgjør

5.1. Oppgjørsfunksjonen

Oppgjør mellom partene foretas av:
BVB Eiendomsmegling AS, heretter også kalt Nordvik oppgjør
Sognsveien 70B, 0855 Oslo
0855 Oslo
E-post: ullevaal@nordvikbolig.no

Nordvik oppgjør gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for selgers regning.

Dersom kjøpesummen i sin helhet går med til å innfri eiendommens pengeheftelser, forpli selger seg til å betale det beløp som er nødvendig for å innfri eventuelle ytterligere i pengeheftelser og til å betale meglers provisjon, kostnader og utlegg i forbindelse med salget.

5.2. Betalingstidspunkt

Som spesifisert under punkt 3, Kjøpesum og omkostninger.

Oppgjøret må overføres til eiendomsmegler senest 5 virkedager før overtakelse.

Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

Hva gjelder forholdet mellom betalingsplikt og garanti, vises det til punkt 4 i denne avtalen.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom Entreprenør og Kjøper. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Dette knytter seg til hele kjøpesummen etter §2. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales også til meglers klientkonto før overtagelse.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet kjøper, forutsatt at de samlede opptjente renter overstiger ½ rettsgebyr. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg.

5.3. Kontoinformasjon

Avtalte forskudd, ubetalt endrings- og tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **1450 14 09600, KID:** _____. Alle innbetalinger bes merket med _____.

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til **ullevaal@nordvikbolig.no**.

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før beløpet er disponibelt på meglers klientkonto. Bruk av bankgiro anbefales ikke. Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og denne datoen vil legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene, og tidspunkt for betaling av kjøpesum.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum og samtlige omkostninger er innbetalt og tilgjengelig på meglers klientkonto.

5.4. Pantedokumenter

Eventuelle pantedokument(er) til kjøpers bank må være oppgjørsavdelingen i hende før overtakelse. Overtakelse gjennomføres ikke dersom pantedokumentet ikke er mottatt hos oppgjørsavdelingen.

5.5. Tinglysing av skjøte

Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som følge av forsinket betaling, er kjøpers ansvar.

Kjøpesummen står i denne perioden på meglers
klientkonto, med mindre selger har stilt forskuddsgaranti i samsvar med bustadoppføringslovens
§ 47.

Se også kjøpekontraktens punkt 13, kjøpers mislighold.

5.6. Igangsettelse av det økonomiske oppgjøret
Utbetaling fra megler til selger skjer når skjøte er tinglyst på kjøper.

Det tar vanligvis cirka 15 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt, til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Kartverkets behandlingstid er varierende, og kan føre til at det går mer enn 15 dager før oppgjør ovenfor selger foretas. Megler kan ikke påvirke behandlingstiden. Uavklarte problemstillinger kan også forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

5.7. Renter
Det utbetales rente til selger på innbetalt kjøpesum, forutsatt sikring av midlene, dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr. Rentesatsen tilsvarer klientkontoens rentesats i banken. Kjøper godskrives renter frem til overtagelse. Dersom det er stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47, som medfører selger får disposisjonsrett over beløpet, godskrives selger rentene.

6. Heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer, gangveier, grøntarealer, vann og avløp etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold som er pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Eiendommen selges fri for panteheftelser.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. Tinglsing/sikkerhet
Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos oppgjørsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og overtatt eiendommen. Dersom tomten ikke er fradelt med eget bruksnr. ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å notere dette i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet skal tinglyses av oppgjørsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen. oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av Oppgjørsmegler. Dokumente
snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres oppgjørsmegler i undertegnet og tinglysi

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt
Dersom det foreligger mangel eller avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova § 29, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg
Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer, if. Buofl. §9. Muligheten for endringer er avhengig av tidspunkt for avtaleinngåelsen.

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til oppgjørsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto før overtagelse kan finne sted.

10. Overtakelse
Forventet ferdigstillelse er fra 4. kvartal 2022 til 1. kvartal 2023, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lengre enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 3 uker før ferdigstillelse av fritidsboligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig

overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha fritidsboligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 1-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor fritidsboligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.
Kjøper svarer fra overtakelsen for alle fritidsboligens utgifter og overtar eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere fritidsboligen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele fritidsboligen leveres ledig for kjøper. Fritidsboligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles oppgjørsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i velforeningen for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er oppgjørsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Oppgjørsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.
Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av fritidsboligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet fritidsboligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at fritidsboligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.
Inntil samtlige enheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av fritidsboligen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i ..... med polisenr.....

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, som selv må besørge forsikringer som dekker eiendommen i sin helhet. Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestilling som skjer før vedtatt byggestart er det et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Etter vedtatt byggestart gjelder bustadoppføringslova §53. som innebærer at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved en avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

16. Overdragelse/resalg

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter skriftlig aksept fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik aksept. Dersom kontraktsposisjonen selges, står opprinnelig kjøper solidarisk ansvarlig med etterkommende kjøpere for innbetaling av kjøpesum. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil med hensyn til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.

Det vil påløpe gebyr for transport av kontraktsposisjon pålydende kr. 25 000,-
Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg.
Se eget kontraktsdokument som forutsettes gjennomgått før bud inngis.

Meglerforetakets org.nr:
Oppdragsnr.:
Omsetningsnr.:

17. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. At alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
2. At tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd (50% av prosjektverdien)
3. At selgers styrende organer beslutter igangsetting

Dersom selger ønsker å påberope seg noen av de ovennevnte forbehold må dette gjøres innen 30.09.22. Det presiseres at dette er selgers forbehold og at disse ikke kan påberopes av kjøper(e), etter avtaleinngåelse. Ved selgers påberopelse av forbehold (ene) vil partene være fri fra avtalen og ethvert innbetalte beløp skal tilbakeføres til kjøper. Selger tar forbehold om uforutsette forhold som hindrer at prosjektet kan gjennomføres. Ved enighet mellom partene, kan fristen forlenges på samme vilkår.

18. Øvrige forbehold

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Kjøper godtar at Selger og oppgjørsmegler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse i punkt 11. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

19. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:
Salgsprospekt datert 20.05.22 som inneholder følgende dokumentasjon:
- Leveransebeskrivelse vedlagt i prospekt datert: 17.01.2022
- Reguleringsplan for Norelia, vedtatt i kommunestyret 11.11.2021. PlanID: 3046-106.
- Plantegning vedlagt i prospekt.
- Grunnboksutskrift datert: 17.01.2022 (Grunnboksutskrift for eiendommen, før de nye tomtene er dannet)
- Budskjema
- Utkast til vedtekter Norelia velforening
- Erklæring om pliktig medlemskap Norelia velforening

Tilleggsavtaler til denne avtalen som inngås etter denne kjøpekontrakten, gjelder foran denne avtalen.

Partene er kjent med at denne kontrakten er en avtale mellom kjøper og selger, og at megler ikke bærer noen oppfyllingsrisiko for de respektive forpliktelsene som kjøper og selger har påtatt seg.

Meglerforetakets org.nr:
Oppdragsnr.:
Omsetningsnr.:

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

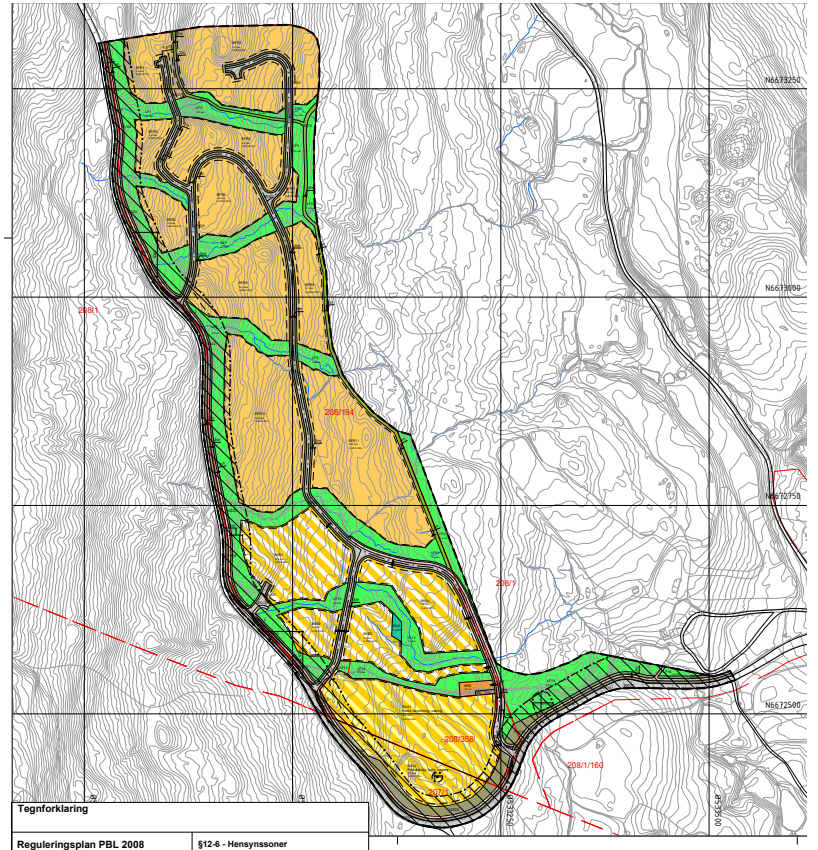
*****

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beholdes av megler.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtakelse og signere overtakelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Sted: Dato:

Selger **Kjøper**





Krødsherad kommune

Reguleringsplan for Norelia

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 3046-106

Dato: 22/4-2021, revidert 18.10.2021, revidert i Kommunestyremøtet 11 nov 2021 (foreløpig)

§ 1 Planens hensikt

§ 1.1 Planens begrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet gjelder disse bestemmelsene i tillegg til plan- og bygningsloven med forskrifter.

§ 1.2 Formål med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for en hensiktsmessig disponering av planområdet med god veiføring for internveier og et nødvendig antall tomter for fritidsbebyggelse og boliger.

§ 1.3 Planformål

Området reguleres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse	Sosi (1120)
Skiløypetrasé	Sosi (1420)
Nærmiljøanlegg	Sosi (1440)
Energianlegg	Sosi (1510)
Renovasjonsanlegg	Sosi (1550)
Lekeplass	Sosi (1610)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Sosi (1800)
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	Sosi (1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg	Sosi (2011)
Fortau	Sosi (2012)
Gang/sykkelvei	Sosi (2015)
Annen veggrunn - grøntareal	Sosi (2019)
Kollektivholdeplass	Sosi (2073)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (pbl. § 12-5 nr. 5)

Friluftsformål	Sosi (5130)

§ 1.4 Hensynssoner

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. plan- og bygningsloven § 12-6.

SIKRINGSSONE

Frisikt	Sosi (140)
Gul sone iht. T-1442	Sosi (220)
Båndlegging etter lov om kulturminner	Sosi (730)

§ 1.5 Bestemmelsesområder

Området reguleres til følgende bestemmelsesområder iht. plan- og bygningsloven § 12-7:

Sikring av verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer	Sosi (6)

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Utbyggingsrekkefølge

Feltene kan bygges ut uavhengig av hverandre.

§ 2.2 Vann og avløp og overvann

a) Før det kan gis byggetillatelser skal det være utarbeidet en vann-, avløp- og overvannsplan som skal være godkjent av kommunen.

b) Alle bygg skal knyttes til offentlig vann og avløpsanlegg.

§ 2.3 Støy

Ved søknad om tillatelse til oppføring av bebyggelse skal det dokumenteres at grenseverdier i tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021, og senere oppdateringer av denne blir ivaretatt. Avvik fra disse skal vurderes særskilt.

§ 2.4 Grunnforhold

Ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven må det ved bygging av nye bygg, påbygg, tilbygg og endringer av høyden på eksisterende bygg vurderes og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for setninger i grunnen. Eventuelle tiltak skal avklares før byggesøknad sendes inn.

§ 2.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune v/seksjon Kultur og mangfold varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

§ 2.6 Terrenginngrep

Bygninger skal plasseres ut fra tomtens beskaffenhet og tilliggende bebyggelse.

Veier og andre inngrep skal i størst mulig grad følge terrenget på en naturlig måte. Rør og kabler skal framføres i grøfter som legges i veibane så langt dette er praktisk mulig.

Ved alle tiltak i terrenget skal det umiddelbart ryddes opp og tiltaket ferdigstilles. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger i forhold til opprinnelig terreng er 2,0 m.

Grunnmurer og pilarer med høyde over 2,0 meter tillates ikke.

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. Skadevirkningene på terreng og natur skal minimeres. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal tilbakeføres til naturlig terreng.

§ 2.7 Parkering

Det skal avsettes parkering for biler i samsvar med tabellen:

	Bilparkering
Virksomhet	**Minimum**
Frittliggende fritidsbebyggelse og boliger	2 p-plasser pr. bruksenhet
Fritidsbebyggelse – leilighetsbygg	1,5 p-plasser pr. bruksenhet. Det skal anlegges en p-plass pr. leilighet og en halv p-plass på fellesparkering innenfor det enkelte felt.
Leilighetsbygg for utleie	1,5 p-plasser pr. bruksenhet
Hotell	0,7 p-plass pr. hotellrom
Felleshus i BKB7	20 p-plasser
Sport og idrett, servering, bevertning og handel	1 p-plass pr 50 m² forretningsareal

	Sykkelparkering
Boliger	1,2 sykkelp-plass pr. boenhet

Parkeringsplasser på terrenivå inngår i BYA-beregningen. Det avsettes 18 m² pr. p-plass.

Av samlet antall parkeringsplasser for hotell, leilighetsbygg og felleshus der det skal være fellesparkering skal minst 5 %, og ikke færre enn 2 parkeringsplasser være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst.

§ 2.8 Atkomst til feltene

Det er kun vist atkomstpiler fra kjørevei til feltene BRE, BKB1-4 og BAA1-2. Inntegnede atkomstpiler er ikke bestemmende og gir kun en indikasjon på plassering. Atkomstplassering til de øvrige feltene gjøres i forbindelse med godkjenning av utomhusplanene.

For feltene BFR og BKB kan det være direkte avkjørsel til hver enkelt tomt og felles avkjørsel for flere enheter kan samles i én avkjørsel fra kjørevei.

§ 3 Krav til dokumentasjon

§ 3.1 Plankrav

a) Det skal utarbeides utomhusplan for hvert felt. Utomhusplanene skal vise tomteinndeling, internveier, byggelinjer og støysoner, Videre skal utomhusplanen vise fellesarealer for leik og opphold og prinsipper for universell utforming. Planene skal godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Ved søknad om fremføring av tekniske infrastruktur (vei og VA) før søknad om bruksenheter er det ikke krav om utomhusplan for de enkelte feltene.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse

a) Naturfare som avdekkes gjennom ROS-analysen skal være utredet og kartlagt før første byggesøknad innenfor planområdet kan behandles.

b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200. Det skal vises plassering av bygninger med tilhørende anlegg, atkomst og parkeringsløsninger. Videre skal situasjonsplanen vise kotelinjer for eksisterende og framtidig terreng, samt kotehøyder på bebyggelsen.

§ 4 Felles bestemmelser for byggeområder

§ 4.1 Plassering av bebyggelse

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Transformator skal plasseres innenfor arealer som omfattes av pbl. § 12-5 nr. 1.

§ 4.2 Utforming

a) Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med naturen rundt – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke.

b) Takform og møneretning kan varieres innenfor alle felt.

c) Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg o.l. innpasses i den arkitektoniske utformingen.

d) Boder/uthus, garasjeanlegg, skal ha samme farge som tilhørende bygning. Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad vedtatt 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. § 20-4. Flaggstenger tillates ikke oppført.

e) Angivelse av alle gesims og mønehøyder relateres til gjennomsnittlig planert terrengs nivå.

f) Underetasjer og synlig del av parkeringsanlegg skal ha tilsvarende fasademateriale som bebyggelsen for øvrig. Synlige grunnmurer skal ikke overstige 0,5 m. i flatt terreng og 1,3 m. i skrånende terreng, dersom det ikke etableres garasje i underetasjen.

g) Det tillates synlig grunnmur på inntil 2,8 meter på 1 av byggets sider dersom det etableres garasje i underetasjen, ellers skal gjennomsnittlig grunnmurshøyde ikke overstige 1,3 meter.

h) Maksimalt tillatt høyde på fyllinger, skjæringer og støttemurer i skrått terreng er 2,0 m. fra opprinnelig terreng. Støttemurer skal utføres i naturstein eller skjermes med beplantning.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 Frittliggende fritidsbebyggelse (felt BFR1-11)

a) I områdene BFR1-11 kan det oppføres frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkering.

b) Maksimal mønehøyde 8,0 m. Maksimal gesimshøyde 6,0 m.

c) Tillatt utnyttelse for feltene er satt til % - BYA = 35 %. I feltene BFR1-11 skal ikke største bygg overstige 300 m² BYA.

d) I feltene BFR8-10 tillates fritidsleilighetsbebyggelse, for fritidsleilighetsbebyggelse gjelder maksimal gesimshøyde 9 meter og maksimal mønehøyde 13 meter.

e) I feltet BFR11 tillates fritidsleilighetsbebyggelse, for fritidsleilighetsbebyggelse gjelder maksimal gesimshøyde 13 meter og maksimal mønehøyde 16 meter.

§ 5.2 Frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse og leilighetsbebyggelse (felt BKB1-4)

a) I områdene BKB1-4 kan det oppføres frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse, leilighetsbebyggelse, bebyggelse og anlegg for sport, idrett og lek, service, bevertning, handel og bolig med tilhørende anlegg og parkering. Maks størrelse på handel begrenses til 200 m² BRA pr. virksomhet. Innenfor områdene BKB1-4 tillates det samlet sett totalt etablert maksimum fem virksomheter.

b) Dersom det planlegges boliger innenfor ett av feltene BKB1-4, må hele feltet avsettes til kun boligformål.

c) For boliger skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. bruksenhet. Uteoppholdsarealet skal oppfylle støykrav iht. pkt. 2.3 og være brukbar for lek og rekreasjon. Balkonger og terrasser kan inngå beregningen for uteoppholdsarealer.

d) Maksimal gesimshøyde for frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse er 6,0 m. Maksimal mønehøyde er 8,0 m.

e) Maksimal gesimshøyde for leilighetsbygg er 13,0 meter og maksimal mønehøyde 16,0 meter.

f) Bebyggelsen skal tilpasse seg fall i terrenget. Sammenhengende fasadelengde på mer enn 30 meter skal oppdeles ved sprang og/eller varierende etasjetall.

g) Grad av utnytting er % - BYA = 40 %.

h) Fra og med etablering av bruksenhet nr. 30 skal minst 30 % av videre utbygging skje med næringsbebyggelse med varme senger innenfor områdene BKB1-4.

§ 5.3 Næringsbebyggelse, hotell (felt BAA1)

a) I området BAA1 kan det oppføres bebyggelse og anlegg for næringsformål, hotell og bevertning. Det kan oppføres leilighetshotell, ordinær hotellvirksomhet samt felleshus for bevertning, møter og andre fellesarrangement.

b) Maksimalt bebygd areal er % - BYA = 40 %.

c) Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter og 14 meter. Ingen synlig del av grunnmur må være høyere enn 1,3 meter.

§ 5.4 Leilighetsbebyggelse (felt BAA2)

a) I område BAA2 kan det oppføres fritidsbebyggelse, hotell, boliger og leilighetsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkering.

b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200. Det skal vises plassering av bygninger med tilhørende anlegg, atkomst og parkeringsløsninger. Videre skal situasjonsplanen vise kotelinjer for eksisterende og framtidig terreng, samt kotehøyder på bebyggelsen.

c) Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter og 14 meter. Ingen synlig del av grunnmur må være høyere enn 1,3 meter.
d) I forbindelse med byggesøknaden, skal det gjennomføres støyberegninger.
e) Feltet skal ha kjørbar atkomst via felt BAA1.
f) Maksimalt bebygd areal er % - BYA = 35 %.

§ 5.5 Antall bruksenheter

Kolonne 1 viser antall teoretisk antall enheter (bygninger av ulike kategorier). Boder/uthus, garasjeanlegg og andre tilhørende byggverk telles ikke i dette antallet, men reguleres innenfor bestemmelsene (BYA og høyder). Kolonne 2 viser teoretisk maksimalt antall bruksenheter som muliggjøres innenfor utnyttelsesgraden (BYA og høyder) i planbestemmelsene.

Område	Antall enheter (fritidsbygg, boligbygg)	Antall bruksenheter etter regulerings-bestemmelsene
BFR1	7	7
BFR2	22	22
BFR3	4	4
BFR4	12	12
BFR5	6	6
BFR6	11	11
BFR7	1	2
BFR8	17	42
BFR9	9	24
BFR10	26	72
BFR11	31	84
BKB1	19	36
BKB2	6	12
BKB3	11	18
BKB4	14	24
BAA1		200
BAA2	10	24

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

a) I felt BRE tillates anlegg for renovasjonsløsninger samt veiareal for å håndtere renovasjon.

§ 5.7 Energianlegg (felt BE)

a) I felt BE tillates transformatorstasjon med anlegg og veiarealer for service og vedlikehold.

§ 5.8 Skiløypetrasé (felt BST1-2)

a) I områdene BST1-2 tillates opparbeidet skiløyper. Skiløypene kan prepareres med tråkkemaskin.
b) I arealene som omfattes av BST tillates grøfter og tekniske anlegg for skiløypene.

§ 5.9 Lekeplass (felt BLK)

a) I felt BLK skal det etableres lekeplass dersom det bygges boliger innenfor feltene BKB1-4. Lekeplassen skal ha apparater for aldersgruppen opp til 6 år og sittebenker for foreldrene. Lekeplassutformingen skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis for første bolig.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 6.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av, skal utføres etter detaljplaner som på forhånd er godkjent av kommunen. Alle bruksenheter skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel.

Området skal knyttes til Norefjellveien som vist i plankartet. Kjøreveiene skal anlegges med terrengtilpasning og kjørefeltbredder innenfor de angitte reguleringsgrensene. Kjørevei kan avvike +/- 3 meter fra gitt plassering i plankartet. Endelig plassering og utforming av veier fastsettes i utomhusplan. Atkomst til hver enkelt tomt tilpasses terreng og bebyggelsens plassering på tomta, uten for store terrenginngrep. Ved innkjøringen til feltet ved Norefjellveien kan det etableres overbygd portal.

§ 6.2 Kjøreveg (felt SKV1)

a) Felt SKV1 reguleres til privat kjøreveg. Veien skal sikres mot utforkjøring med rekkverk i tråd med Statens vegvesens håndbok 231.

§ 6.3 Kjøreveg (felt SKV2-3)

a) Felt SKV 2 og 3 reguleres til privat kjøreveg. Vegene kan benyttes for kjøring og trafikk til hele planområdet. Veiene prosjekteres med normalbredde 5 meter og maks stigning 12,5 %. For kortere strekninger, der terrengforholdene tilsier det, kan kravet til bredde og maks stigning avvikes etter avklaringer gjort i forbindelse med utomhusplan.
b) Det er regulert snumuligheter i endene av SKV2-3 for lastebil og plasser for snølagring. Dette skal vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

§ 6.4 Fortau (felt SF1)

a) Felt SF1 reguleres til fortau.
b) Bredden skal være 2,5 m.

§ 6.5 Gang- og sykkelvei (felt SGS1-5)

a) Felt SGS1-5 reguleres til gang- og sykkelvei.
b) Bredden skal være 3,0 meter.

§ 6.6 Annen veggrunn (felt SVG1-18)

a) Feltene SVG1-18 reguleres til annen veggrunn – grøntareal.
b) Arealene skal benyttes til annet trafikkareal som tekniske installasjoner, fyllinger, skjæringer, grøfter, snøopplag, andre sidearealer, drensgrøfter, murer og stabiliserende tiltak. Arealene skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

§ 6.7 Kollektivholdeplass (felt SKH1-2)
Innfor felt SKH1-2 tillates etablert kollektivholdeplasser med tilhørende anlegg.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

§ 7.1 Friluftsområder (felt LF1-16)
Områdene skal fremstå som grønne drag i terrenget langsmed eksisterende bekkedrag og mot Norefjellveien. Alle felt regulert til friluftsformål skal fremstå som grønne områder med vegetasjon.

Eksisterende vannveier og kantvegetasjon langs disse skal bevares. Ved kryssing og nærføring til planlagte veier tillates fysiske sikringstiltak (plastring, grøfter/voller). Ved eventuelt behov for tiltak i bekkeløp ut over dette krever dette særskilt tillatelse etter gjeldende regler for vassdragstiltak.

Vegetasjon skal bevares og skjøttes som naturområde, men vegetasjonen kan suppleres med plantning med stedstypiske busker og trær for å gjøre skjermingsgraden bedre.

Det tillates etablert felles møteplasser i arealene regulert til friluftsformål med mindre installasjoner for lek og opphold. Dette kan være felles grillplasser, lekeplass, klatrevegger ol.

Etablering av turveier og stier tillates. Turstiene/løypene skal kunne bearbeides for god fremkommelighet til fots og på ski. Vegetasjon kan fjernes og terrenget kan tilpasses fremkommelighet for løypemaskiner.

§ 8 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

§ 8.1 Sikringssone - Frisikt (felt H140_1 – H140_7)
Innenfor felt H140_1-4 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m. og lavere enn 3,5 m. over tilstøtende veibaner. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper eller liknende anses ikke som sikthindrende. Parkering og snøopplag tillates ikke.

§ 8.2 Sikringssone – støysone (felt H220)
Innenfor gul sone iht. T-1442 kan det ikke etableres uteoppholdsarealer dersom disse er de eneste uteoppholdsarealene for bruksenhetene.

§ 8.3 Båndleggingssone – Kulturminner (felt H730_1-2)
I planområdet er det registrert automatisk fredet kulturminne med Id 229592. Den del av dette som skal bevares er vist med båndleggingssone #1 på plankartet. Inngrep kan ikke skje uten gitt dispensasjon fra lov om kulturminner.

§ 9 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-7)
Området #1 reguleres til bestemmelsesområde vedr. kulturminner. Det gis tillatelse til inngrep etter kulturminneloven av 1978 § 8 i den delen av kulturminnet id. 229592 – hulvei som i sør berøres av planlagt gang- og sykkelveg. Det stilles ikke vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser ved fjerning av denne delen av kulturminnet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før første byggetillatelse for nye bruksenheter innenfor planområdet kan gis, skal følgende være oppfylt:

- G/S-vei langs Norefjellveien ned til fv. 2896 skal være ferdigstilt.
- Kommunaltekniske anlegg for vann, avløp og renovasjon skal være etablert, eller avklart gjennom avtale med kommunen hvordan dette skal bringes i orden
- Tilkoblingspunkt(er) og anlegg for energiforsyning til planområdet må være avklart med nettselskap.

Før det gis byggetillatelse for utbygginger som overstiger 16 enheter skal følgende være sikret gjennom en utbyggingsavtale:

- G/S-vei fra dagens krysningspunkt ved Norefjellveien, fv. 2896 i retning Noresund, fram til Norekrysset, i samsvar med reguleringsplan for Grunnvannskilde Sunnelykkja (Plan ID 3046-40) og i henhold til gjeldende veinormal for G/S-veier langs fylkesveier i Viken FK.
- Returpunkt for kildesortert avfall fra bruksenhetene i planområdet skal være etablert iht. kommunens standard, eller avklart gjennom avtale med kommunen hvordan dette skal bringes i orden.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis skal følgende være oppfylt:

- Adkomst og nødvendig parkering for det omsøkte tiltaket skal være etablert.
- Fellesarealer innenfor omsøkte tiltak skal være opparbeidet og områder med terrenginngrep skal være istandsatt i samsvar med godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.
- Søknad om midlertidig brukstillatelse kan gis uten at grøntanleggene er ferdigstilt ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret.

DISSE VEDTEKTER ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG AV HYTTER/HYTTETOMTER, FRITIDSLEILIGHETER OG BOLIGER MV. SOM VIL FRADELES GNR. 208 BNR. 194 I KRØDSHERAD KOMMUNE I FORBINDELSE MED UTVIKLINGSPROSJEKT NORELIA. VEDTEKTENE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER. DET TAS VIDERE FORBEHOLD OM AT UTBYGGINGSTAKT OG -OMFANG INNENFOR REGULERINGSOMRÅDET KAN BLI ENDRET I LØPET AV FREMTIDIGE SALGS- OG SØKNADSPROSESSER, HVILKET VIL KUNNE FÅ KONSEKVENSER FOR STØRRELSEN PÅ DE FELLESAREALER VELFORENINGEN SKAL DISPONERE. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å GI ET BILDE AV FORPLIKTELSENE DET ENKELTE MEDLEM HAR, MEN ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE. UTBYGGER FASTSETTER ENDELIGE VEDTEKTER VED STIFTELSE AV FORENINGEN.

FORELØPIGE VEDTEKTER FOR [NORELIA VELFORENING]

1. NAVN OG FORMÅL

Velforeningens navn skal være [Norelia Velforening].

Velforeningen har til formål å:

– stå som eier og forvalter av grøntarealer, veier og andre fellesfunksjoner for sluttbrukere innad i Noreliafeltet, heretter definert som "Felleseiendommen"ivareta medlemmenes felles interesser knyttet til Felleseiendommen

2. FELLESEIENDOMMEN

Etter at nødvendig eiendomsarrondering og fradeling er gjennomført, vil Felleseiendommen bestå av områder som er avsatt til reguleringsformål samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og andre fellesfunksjoner for eiendommene i "Noreliafeltet".

"Noreliafeltet" betegner området avmerket i reguleringskartet inntatt som vedlegg 1 til disse vedtekter. Området omfatter gnr. 208 bnr. 194 i Krødsherad kommune, samt eiendommer som fradeles denne eiendommen i tidsrommet etter vedtakelsen av reguleringsplan for Norelia revidert 18. oktober 2021 vedtatt i kommunestyre 11. november 2021 (planID 3046-106, heretter omtalt som "Reguleringsplanen").

Felleseiendommens utstrekning skal omfatte arealer avsatt til fellesfunksjoner slik disse i utgangspunktet planlegges etablert i henhold til Reguleringsplanen. Felleseiendommens endelige størrelse, omfanget av fellesfunksjoner og eiendomsgrenser fastsettes med endelig virkning i henhold til overgangsbestemmelsene inntatt i punkt 13.

3. MEDLEMSKAP

Alle som eier eiendom på Noreliafeltet har tinglyst rett og plikt til å være medlem av Velforeningen.

Dersom det opprettes eierseksjonssameier eller borettslag på Noreliafeltet skal boligselskapet direkte ha rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Boligselskapet skal representeres i Velforeningen ved styret i boligselskapet.

Medlemmene har 1 stemme hver i foreningen (1 stemme per eiendom), med unntak av medlem som enten er eier av leilighetsbygg eller er et boligselskap. Slike medlemmer skal ha 1 stemme per bruksenhet (leilighet, andel eller seksjon) i medlemmets eiendom.

Foreningen stiftes av Norelia AS ("Utbygger") eller den Norelia AS utpeker. Så snart stiftelsesmøte er avholdt, vil eiere av eiendom opptas som medlemmer i Velforeningen. Det vises for øvrig til overgangsbestemmelser i punkt 13, hvor innmeldingstidspunkt er nærmere angitt.

Utbygger skal registrere foreningen i Enhetsregisteret i Brønnøysund.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens anliggende. Velforeningen skal sletter informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

4. FELLESUTGIFTER

Velforeningen betaler alle kostnader til drift, vedlikehold og utskiftninger på Felleseiendommen, herunder samferdselsanlegg, lekeplasser, skiløyper, ledningsanlegg, grøntarealer og andre fellesinnretninger og teknisk infrastruktur av enhver art.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert medlem en kontingent fastsatt av Årsmøtet. Foreningens samlede drift- og vedlikeholdsutgifter skal i utgangspunktet fordeles med en like stor kontingent på hver av medlemmene. Dette gjelder likevel ikke for medlemmer som har eiendom bestående av flere bruksenheter (eks. leilighetsbygg og boligselskaper). For disse medlemmene skal kontingentstørrelsen fastsettes på grunnlag av antallet bruksenheter (leiligheter, næringslokaler, seksjoner o.l.) i medlemmets eiendom.
Kontingentens størrelse fastsettes av Årsmøtet slik at det samlede innbetalte beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av kontingentens størrelse det påfølgende år.

Forsinkelsesrente og purregebyr kan faktureres dersom medlemskontingent ikke er mottatt til betaling innen forfall. Ubetalt kontingent og gebyrer som er påløpt ved manglende kontingentinnbetaling, er å betrakte som en heftelse på medlemmets eiendom i Velforeningen.

5. MEDLEMMENES PLIKTER

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Velforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og/eller styre. Ingen har adgang til å på egenhånd iverksette tiltak på Felleseiendommen uten gyldig vedtak av Velforeningens styre eller årsmøtet.

Alle medlemmene kan velges til verv i Velforeningen.

6. ÅRSMØTE

Årsmøtet er Velforeningens øverste myndighet. Alle medlemmene har rett til å delta på årsmøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Velforeningen rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være tilstede. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

Årsmøtet ledes av styreleder, eventuelt valgt stedfortreder.

Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av juni måned med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Årsmøtet er beslutningsdyktig når innkallingen har skjedd i henhold til nærværende vedtektsbestemmelse, uavhengig av antall oppmøtte.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

1. Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 1 til å undertegne protokollen
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap
5. Budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av årskontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Valg av
   a) Styreleder
   b) Styremedlemmer
   c) Varamedlemmer
7. Andre saker nevnt i innkallingen

Med mindre annet følger av vedtektene, fattes årsmøtets beslutninger ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke gitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ekstraordinær årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10 av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte må angi hvilke sak som ønskes behandlet.

7. VEDTAK SOM KREVER SÆRLIG TILSLUTNING

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer ved årsmøtet for vedtak om:

(a) endring av vedtektene,

(b) oppføring av bebyggelse eller andre endringer av Felleseiendommen som etter forholdene i Velforeningen går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(d) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn 10 prosent av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene (den samlede medlemskontingenten).

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

(a) at bestemte medlemmer skal ha plikt til å holde deler av Felleseiendommen ved like,

(b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av drift- og vedlikeholdskostnadene enn bestemt i punkt 4.

Det kreves tilslutning fra samtlige medlemmer for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av felleseiendommen.

8. STYRET

Velforeningen ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer. Det skal være 1-2 varamedlemmer til styret.

Styret med varamedlemmer velges på årsmøtet. Styremedlemmene skal være medlemmer av Velforeningen eller tilhøre et medlems husstand. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Leder for Velforeningen velges direkte, for øvrig konstituerer styret seg selv. Representantene kan gjenvelges.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget.

Styret representerer Velforeningens medlemmer, og forplikter dem med underskrift fra styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter og ved gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret forestår den daglige driften av Felleseiendommen i samsvar med Velforeningens formål og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styremøte skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier.

Styret fører regnskap som følger kalenderåret. Revidert regnskap skal legges fram på årets årsmøte for godkjenning.

Styret er ansvarlig for å tegne forsikring for Felleseiendommen i den grad dette er nødvendig, og å påse at forsikringspremien betales.

Styret kan ansette, instruere og beslutte oppsigelse av forretningsfører og andre funksjonærer.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av styreleder eller annen valgt fakturaattestant før utbetaling.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlem kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak som følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er tilstede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

10. MINDRETALLSVERN

Velforeningens årsmøte, styre eller andre kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11. ANNET

Utbygger har inngått avtale med Krødsherad kommune som gir kommunen rett til vederlagsfritt å benytte, samt rett og plikt til å oppgradere, vedlikeholde og preparere eksisterende lysløype på Felleseiendommen. Utbygger kan tinglyse avtalen som en heftelse på Felleseiendommen dersom Utbygger beslutter dette. Øvrige skiløyper på Felleseiendommen må opparbeides, driftes og bekostes av Velforeningen.

12. TVISTER

Eventuelle tvister mellom Velforeningen og én eller flere medlemmer, skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar Felleseiendommens verneting som eneste verneting.

13. OVERGANGSBESTEMMELSER

13.1 Overgangsbestemmelsenes varighet

Overgangsbestemmelsene i dette punkt 13 gjelder fram til Utbygger gir skriftlig melding til Velforeningen om at alle eiendommene innenfor Noreliafeltet er solgt av Utbygger og overtatt av medlemmene og til Felleseiendommen er endelig overskjøtet til Velforeningen.

Dette punkt 13 kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går bestemmelsene i punkt 13 foran.

Velforeningen er forpliktet til å medvirke til å vedta eventuelle vedtektsendringer som er nødvendige for å gjennomføre endringer som besluttes i medhold av dette punkt 13.

13.2 Representasjon

Utbygger skal ha én representant i styret.

13.3 Stemmer

Utbygger har stemmeretten til eiendommer som er lagt ut for salg, eller er solgt, men som ikke er overtatt av kjøper. Utbygger skal legge fram oversikt over salgs-/og plansituasjonene på hver årsmøte slik at stemmeforholdene klargjøres under første post.

13.4 Medlemskap og kontingent

Medlemskap i Velforeningen er obligatorisk for alle kjøpere av eiendom på Noreliafeltet. Plikten inntrer ved kjøpers overtakelse av eiendom, uavhengig av hvorvidt eiendommen er bebygget. Medlemmenes plikt til å betale kontingenten løper fra samme tidspunkt for de deler av Felleseiendommen som er blitt overlevert til Velforeningen, ref. punkt 13.5 og 13.7. Det vil tinglyses rett og plikt til medlemskap i Velforeningen på samtlige eiendommer på Noreliafeltet.

Utbygger trer inn i de rettigheter og plikter som gjelder medlemskap i eiendommer som er lagt ut for salg fram til kjøper overtar rettighetene og forpliktelsene ved overtakelse av den aktuelle eiendom.

13.5 Felleskostnadene

Velforeningen dekker fellesutgifter som nevnt i punkt 4 – herunder nødvendig brøyting – fram til overtatte eiendommer for den del av Felleseiendommen som er opparbeidet og stilt til Velforeningens disposisjon, jf. punkt 13.7.

13.6 Fastsetting av Felleseiendommens grenser og omfang av fellesfunksjoner

Ved stiftelsen av Velforeningen vil etableringen av de fremtidige eiendomsgrensene innenfor området Noreliafeltet ikke være endelige. Dette innebærer at de eksisterende

eiendomsgrensene ikke vil være sammenfallende med grensen for det areal som Velforeningen skal eie.

Velforeningen skal som et utgangspunkt, når Noreliafeltetet er ferdig utbygget, bli eier av de grøntarealer, veier og fellesfunksjoner som fremgår av reguleringskartet inntatt som vedlegg 1 til disse vedtekter.

Det kan imidlertid skje reguleringsmessige endringer innenfor planområdet i løpet av utbyggingsprosessen og gjennom søknads- og byggeprosessen. Slike prosesser kan få konsekvenser for størrelsen og lokaliseringen av det areal som skal eies av Velforeningen. Den endelige størrelsen på Felleseiendommen vil således heller ikke være avklart på stiftelsestidspunktet.

Hvorvidt det areal som i den til enhver tid gjeldende reguleringsplan er avsatt til felles funksjoner i sin helhet vil bli utbygget/opparbeidet, avhenger av den videre utbyggingstakten samt av det endelige utbyggingsomfang innenfor planområdet. Dersom reguleringsplanens utbyggingspotensial kun delvis utnyttes, vil kun deler av det regulerte fellesareal bli opparbeidet og overskjøtet til Velforeningen som del av Felleseiendommen.

Det kan også bli aktuelt å dele Felleseiendommen og opprette flere velforeninger som får eierskap til ulike deler av Felleseiendommen, dersom Utbygger finner dette hensiktsmessig.

Utbygger står videre fritt til å endre organiseringen av de fellesfunksjoner som til enhver tid ikke er opparbeidet.

13.7 Velforeningens rett til bruk av Felleseiendommen

Utbygger bestemmer alene når de ulike deler av Felleseiendommen skal bygges/opparbeides og stilles til Velforeningens disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Velforeningens disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som utbygger disponerer eksklusivt, skal utbygger alene dekke. Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av fellesarealer, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av adkomstveier osv.

Overlevering av delarealer på Felleseiendommen til Velforeningen, skal skje ved overtakelsesforretning mellom Utbygger og Velforeningens styre. Det skal føres protokoll fra forretningen, som skal angi på kart hvilken del av Felleseiendommen som er overlevert ved overtakelsesforretningen.

Utbygger har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til Velforeningens disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Noreliafeltet. Eventuelle skader på Felleseiendommen som følge av Utbyggers anleggstrafikk, er Utbygger ansvarlig for å utbedre. Utbygger har også i hele byggeperioden rett til å benytte Felleseiendommen i nødvendig utstrekning til rigg/anleggsarbeider, herunder også de deler som er stilt til Vekforeningens disposisjon.

Dersom Utbygger overlater den videre gjennomføring av prosjektet Noreliafeltet til andre, trer vedkommende inn i Utbyggers rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Uavhengig av bestemmelsene i dette punkt 13.7 skal Utbygger ha full eierrådighet over, og hjemmel til, Felleseiendommen frem til hjemmel er overskjøtet til Velforeningen.

13.8 Tinglysing av bruksrett til fordel for Velforeningen

Som sikkerhet for Velforeningens rett til Felleseiendommen, skal det tinglyses en bruksrett til fordel for Velforeningen i gnr. 208 bnr. 194 i Krødsherad kommune, eller de eiendommer som til enhver tid helt eller delvis består av fellesarealer tiltenkt å utgjøre Felleseiendommen.

Velforeningen er forpliktet til å frafalle den tinglyste bruksretten dersom reguleringsmessige endringer eller endringer hva gjelder organiseringen av Noreliafeltet medfører at bruksretten ikke skal omfatte en/flere grunneiendommer.

13.9 Overskjøting av Felleseiendommen

Overskjøting av Felleseiendommen vil skje når Noreliafeltet i sin helhet er ferdig utbygget og overtatt av sluttbrukere.

Utbygger kan også velge å dele opp Felleseiendommen i flere gårds- og bruksnumre som overskjøtes til Velforeningen til ulike tidspunkter.

Utbygger kan likevel beslutte tidligere overskjøting av Felleseiendommen enn det som følger av dette punkt 13.9.

* * * * *

Budsjett 2022

Utarbeidet for: Norelia velforening

Kontonavn	Foreslått budsjett 2022	Styrets korrigerte budsjettall 2022	Styrets reviderte budsjett 2022	Kommentarer fra forvalter
Fakturerte felleskostnader	130 000		130 000	ca. Kr. 8.125,- i kontigent per år per hytte (16 hytter)
Sum driftsinntekter	**130 000**		**130 000**	
Annen driftsinntekt avg.fri	1		1	
Sum andre inntekter	**1**		**1**	
Sum inntekter	**130 001**		**130 001**	
Styrehonorar	10 000		10 000	Nytt styre vil foreslå forslag til honorar
Arbeidsgiveravgift	1 400		1 410	
Sum lønn og andre personalkostnader	**11 400**		**11 410**	
Strøm og nettleie	-		-	
Strøm og nettleie	**-**		**-**	
Forsikringspremie	100		100	Det er pt ikke behov for fellesforsikring.
Forsikringer	**100**		**100**	
Andre driftskostnader eiendom	75 000		75 000	Sesongarbeid brøyting og vedlikehold vei. - Åke Holte Brøyting
Leie container	-		-	
Rep- og vedlikehold annet	-		-	
Reparasjon og vedlikehold	**75 000**		**75 000**	
Andre konsulenthonorarer	-		-	
Forretningførsel og regnskap	25 000		25 000	
Eksterne tjenester	**25 000**		**25 000**	
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	100		100	
Serviceavtaler	**100**		**100**	
Lisens og systemkostnader	3 000		3 000	
Møtekostnader - årsmøter/styremøter	3 250		3 250	Kun om styret ønsker deltagelse på årsmøte
Bank- og kortgebyrer	600		600	
Andre driftskostnader	**6 850**		**6 850**	
Sum Driftskostnader	**118 450**		**118 460**	
Sum Driftsresultat	**11 551**		**11 541**	
Renter av bankinnskudd	1		1	
Annen finansinntekt	-		-	
Sum finansinntekter	**1**		**1**	
Annen finanskostnad	100		100	
Sum finanskostnader	**100**		**100**	
Netto finansposter	**-99**		**-99**	
Resultat	**11 452**		**11 442**	
Avdrag på lån			-	
Resultat etter avdrag , uten avskrivinger*	**11 452**		**11 442**	

*Avskrivinger påvirker ikke likviditeten, men tas med i ordinært resultat

*Avdrag påvirker likviditeten, men tas ikke med i ordinært resultat

DENNE ERKLÆRINGEN ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG AV HYTTER/HYTTETOMTER, FRITIDSLEILIGHETER OG BOLIGER MV., SOM FRADELES GNR. 208 BNR. 194 I KRØDSHERAD KOMMUNE I FORBINDELSE MED UTVIKLINGSPROSJEKT NORELIA. ERKLÆRINGEN ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIG, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER. ENDELIG ERKLÆRING VIL TINGLYSES PÅ DEN AKTUELLE EIENDOMMEN FORUT FOR OVERTAKELSE.

UTKAST ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENINGEN [NORELIA VELFORENING]

Undertegnede eier av eiendommen gnr. [...] bnr. [...] i Krødsherad kommune ("Eiendommen"), erklærer følgende som bindende for seg og senere eiere:

Eiendommen har rett og plikt til å være medlem i [Norelia Velforening], org.nr. [...] ("Velforeningen"). Velforeningen skal blant annet besørge og bekoste drift, vedlikehold og utskiftninger av felles infrastruktur og annet anlegg til felles bruk for eiendommene i Noreliafeltet i henhold til Velforeningens til enhver tid gjeldende vedtekter.

Medlemskap i Velforeningen innebærer plikt til å betale løpende kontingent i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser i Velforeningens vedtekter.

Eiendommens rett og plikt til medlemskap i Velforeningen er evigvarende og uoppsigelig.

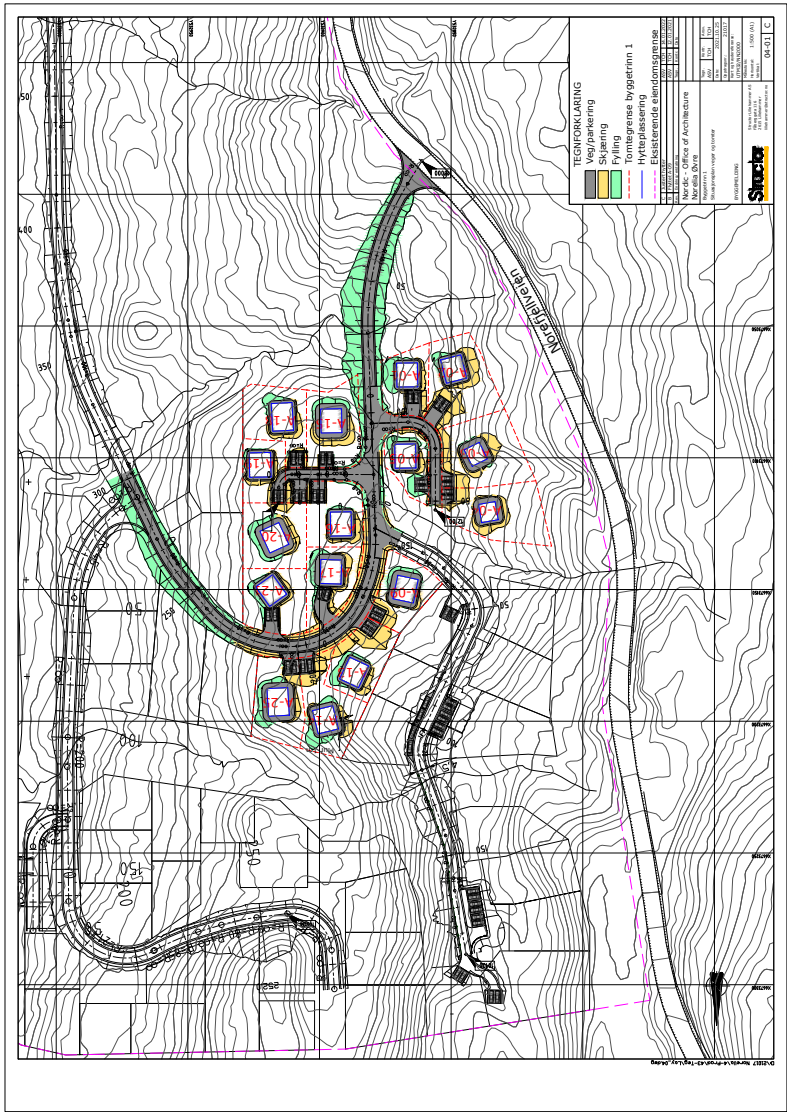
* * *

Denne erklæringen tinglyses på eiendommen gnr. [...] bnr. [...] i Krødsherad kommune, og gjelder for så vel nåværende som fremtidige hjemmelshavere til Eiendommen.

Signatur: .....

Navn:

Sted, dato:



Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 3046 KRØDSHERAD

Data uthentet: 17.01.2022 kl. 11:38

Grunneiendom: Gnr: 208 Bnr: 194

Oppdatert per: 17.01.2022 kl. 11:38

Grunnboksinformasjon
Hjemmelsopplysninger

Rettighetshavere til eiendomsrett
2011/261118-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST
04.04.2011
Vederlag: NOK 12.000.000
KJØPER:NORELIA AS IDEELL: 1/1
Org.nr: 993606510

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.
2012/878815-1/200 UTBYGGINGSAVTALE TINGLYST
19.10.2012
RETTIGHETSHAVER:KRØDSHERAD KOMMUNE
Org.nr: 964962855
Utbyggingsavtale vedrørende finansiering av felles infrastruktur for Norefjell
Gjelder denne registerenheten med flere
2019/1503606-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
13.12.2019 21:00
:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold
2019/1503626-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
13.12.2019 21:00
:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:358
Bestemmelse om vedlikehold

Grunndata

2006/12883-1/25 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST
29.11.2006
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:1
2019/291482-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST
11.03.2019 21:00
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:358
2020/1520838-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST
01.01.2020 00:00

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3046-208/1, 3046-208/363, 3046-208/364, 3046-208/365, 3046-208/366, 3046-208/367, 3046-208/368, 3046-208/369, 3046-208/370, 3046-208/371, 3046-208/372, 3046-208/373, 3046-208/374, 3046-208/375, 3046-208/376, 3046-208/377, 3046-208/378, 3046-208/379, 3046-208/380, 3046-208/381 i eiendomsrett
2020/2733758-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
10.07.2020 21:00
:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:194
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Vycom.no

NORELIA

Norefjell

Ansvarlig megler
Bendik H. Blumenthal
Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
M: 977 66 133
E: b.blumenthal@nordvikbolig.no

Megler 2:
Martin H. Vosgraff
Eiendomsmegler/ Partner
M: 957 24 674
E: m.vosgraff@nordvikbolig.no

Oppgjørsansvarlig
BVB Eiendomsmegling v/ Cecilie B. Smidt

Meglerforetaket
BVB Eiendomsmegling
Org. nr. 917 427 925

norelia.no

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 23-0138/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Norelia 2 3536 NORESUND

Betegnelse: Gnr 208, bnr 383 i Krødsherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no