



STAMNHAUGEN

FRITIDSBOLIGER

SKOGN-GRØNNINGEN







## INNHold

Stamnhagen Fritidsboliger .....	s. 4
Om fritidsboligene .....	s. 7
Grønningen Hytte- og turlag.....	s. 10
Naturen kaller.....	s. 12
Yrende dyreliv .....	s. 14
Tomtekart og -priser .....	s. 18
Fasadetegninger .....	s. 20
Plantegninger.....	s. 24
Leveransebeskrivelse .....	s. 28
Kjøpsbetingelser .....	s. 34
Kjøpekontrakt .....	s. 47

# STAMNHAUGEN FRITIDSBOLIGER

---

Det er denne følelsen. Når en kjenner at tankene får ro innerst inne, og kroppen slapper totalt av. Det å være masse ute i naturen. Kanskje spille litt spill, spise deilig mat og drikke litt vin. Det er denne følelsen vi tror de fleste liker. Som om at livet hjemme liksom blir satt litt på vent, at en tar en pause fra hverdagen. Og det er denne følelsen vi håper at du blir å kjenne på i Stamnhaugen Fritidsboliger. Velkommen inn!





## Hytte uten annek





*Illustrasjon. Avvik vil forekomme.*

De 10 frittstående fritidsboligene i Stamnhaugen er moderne og innholdsrike, med alt en trenger til et flott opphold. Hoveddelen har 3 soverom, og med mulighet for å innrede et ekstra soverom i annekset, er det plass til mange. En åpen stue- og kjøkkenløsning gir et eksklusivt og

åpent preg, og skråtak med store vinduer gir høyde under taket og en luftig atmosfære med mye dagslys. Peisen midt i allrommet er synlig og skaper knitrende ro fra alle kanter. Her er det fint å varme seg etter dagens naturopplevelser som venter rett utenfor døra.

## Hytte med anneks



## Hytte uten annek



# GRØNNINGEN HYTTE- OG TURLAG

Grønningen hytte- og turlag ønsker framtidige hytteeiere på Skogn-Grønningen velkommen til et fantastisk område. Grønningen byr på flotte turmuligheter både sommer og vinter.

Grønningen hytte- og turlag (GHOT) er en frivillig organisasjon med hovedformål å arbeide for et godt tilgjengelig turterreng på Skogn-Grønningen. GHOT har bygd tre gapahuker som legger til rette for kafferast langs stiene og skiløypene. En gang i året arrangerer GHOT veddugnad. Veden blir kjørt ut med skuter til de tre gapahukene, slik at turfolk kan kose seg med bålcaffe og pølsegrilling. Vi har i flere år jobbet med å merke og rydde gamle seterstier, slik at folk som ferdes i området kan benytte disse stiene. De siste årene har også GHOT vært en viktig bidragsyter til oppgradering av skilting av stier og skiløyper på Grønningen til nasjonal standard.

På vinteren kjører GHOT skiløyper fra Grønningen og videre mot nord/øst, og knytter sammen løypene med Frolfjellet ved Eggavola («Overløperen») og løypene fra Skjelstadmarka i Stjørdal kommune. GHOTs løypenett er totalt 30 km. På den måten bidrar vi til et sammenhengende løypenett fra Frolfjellet til Skjelstadmarka i Stjørdal kommune.

Påskeaften arrangerer vi påskeskienn med hopprenn og natursti. Det er en hyggelig anledning til å treffe hyttenaboer over en kopp bålcaffe. På høsten har vi i mange år arrangert høstdag. De siste to årene har høstdagen vært et samarbeid mellom Skogn fjellstyre, Skogn og Grønningen Almenninger og GHOT. Dette er en trivelig dag med ulike aktiviteter som fiske, hestekokasting, orientering, luftgeværskyting mm.

Håper vi sees på Grønningen.  
Hilsen styret i Grønningen hytte- og turlag



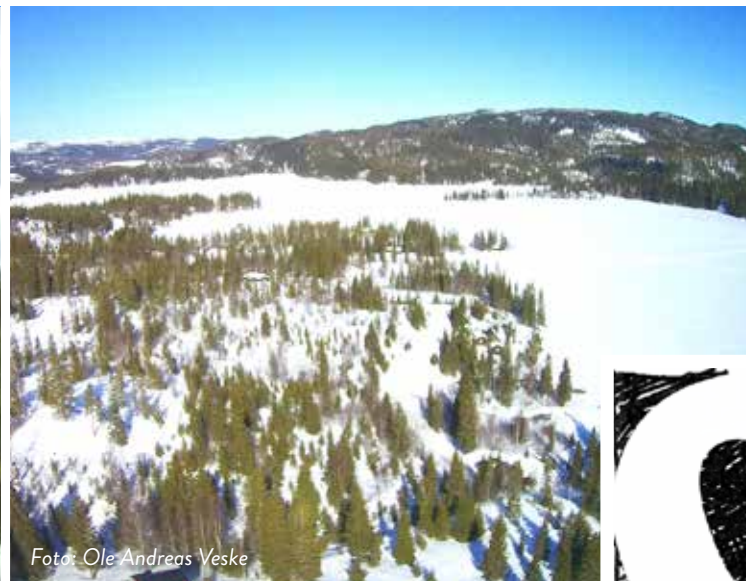


Foto: Ole Andreas Veske



Foto: Ole Andreas Veske



# NATUREN KALLER

---

Grønningen er et eldorado for deg som liker å være ute i naturen. Det finnes et mangfold av turmuligheter med gapahuker (på Finnåsen, i Elnesdalen og på Leinslættan), åpen hytte på Brennesvollen og merkede turstier. Smørkjelleren og Kongshaugen er blant de mange populære turmålene og Mælastjønna, Vaktberget og Revollen har de senere årene vært noen av «Ti på topp»-postene i området.

Er du glad i å gå på ski, så kan du velge og vrake i kilometersvis med skiløyper om vinteren, bl.a mot Hofstadvollen, som henger sammen med Stjørdal sine skiløyper, og rundt Vaktberget, hvor man kommer seg til bl.a. Revollen.



# ET YRENDE DYRELIV

Grønningen er et fantastisk sted for naturopplevelser med mange muligheter i både skog og fjell. Enten du er et turmenneske som liker friluftsliv, jakt eller fiske, eller du er interessert i fauna og dyreliv, så finner du det her. Grønningen innehar store områder med både våtmark og gammel skog, noe som gir habitater for en rekke ulike fuglearter. Det er blant annet gjort observasjoner av vadefuglene enkeltbekkasin, småspove, grønnstilk, rødstilk, trane, myrsnipe og gluttsnipe.





Foto: Bjørn Lie Fostad



Foto: Bjørn Lie Fostad



Foto: Bjørn Lie Fostad



Foto: Bjørn Lie Fostad



Foto: Bjørn Lie Fostad



# PRISLISTE

**Tomt nr. 1 (257)**  
SOLGT

**Tomt nr. 2 (259)**  
SOLGT

**Tomt nr. 3 (261)**  
Hytte med annek: kr. 3.350.000  
Hytte uten annek: kr. 2.990.000

**Tomt nr. 4 (263)**  
Hytte med annek: kr. 3.350.000  
Hytte uten annek: kr. 2.990.000

**Tomt nr. 5 (265)**  
SOLGT

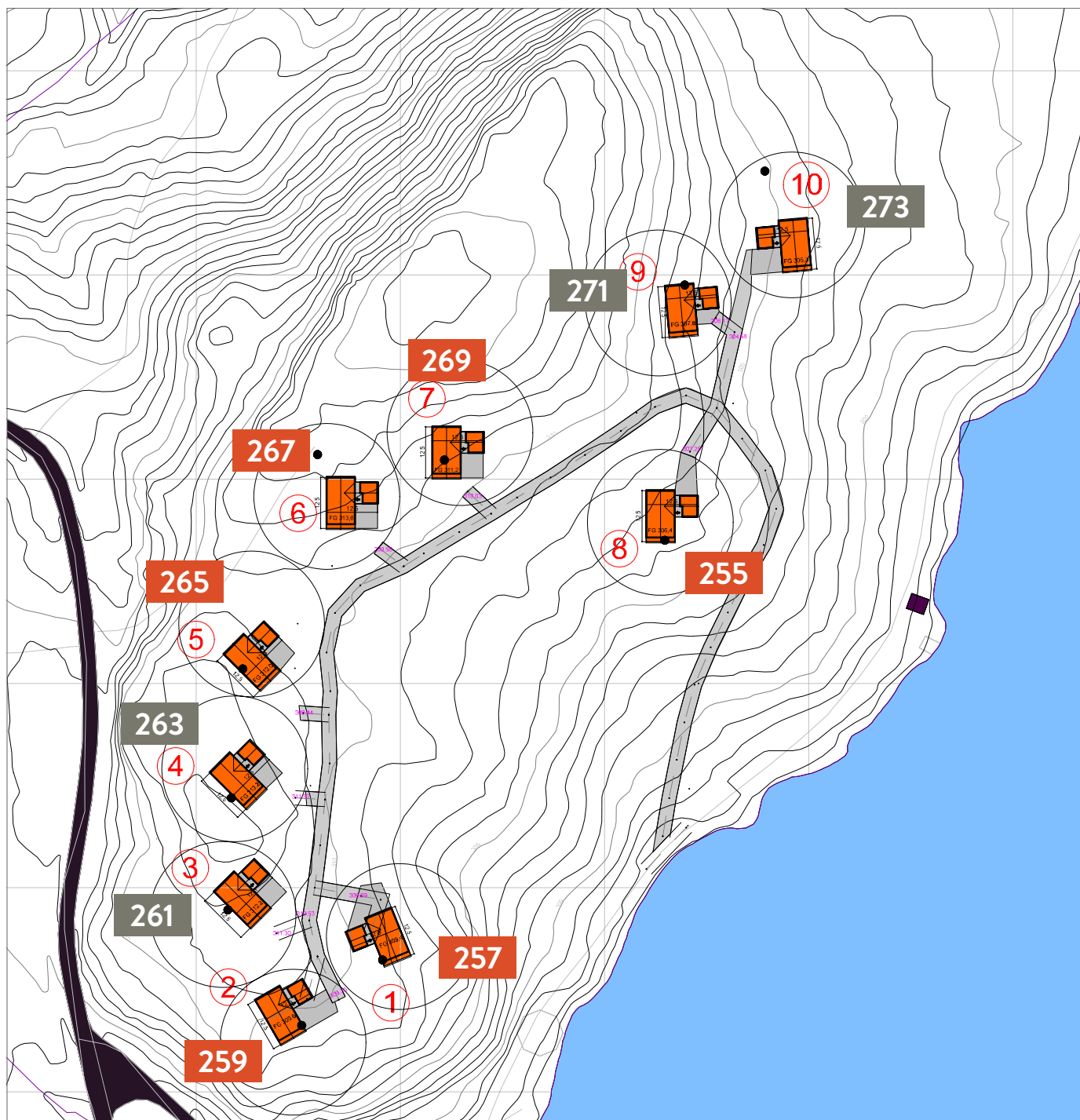
**Tomt nr. 6 (267)**  
SOLGT

**Tomt nr. 7 (269)**  
SOLGT

**Tomt nr. 9 (271)**  
Hytte med annek: kr. 3.590.000

**Tomt nr. 10 (273)**  
Hytte med annek: kr. 3.650.000  
Hytte uten annek: kr. 3.305.000

**Tomt nr. 8 (255)**  
SOLGT



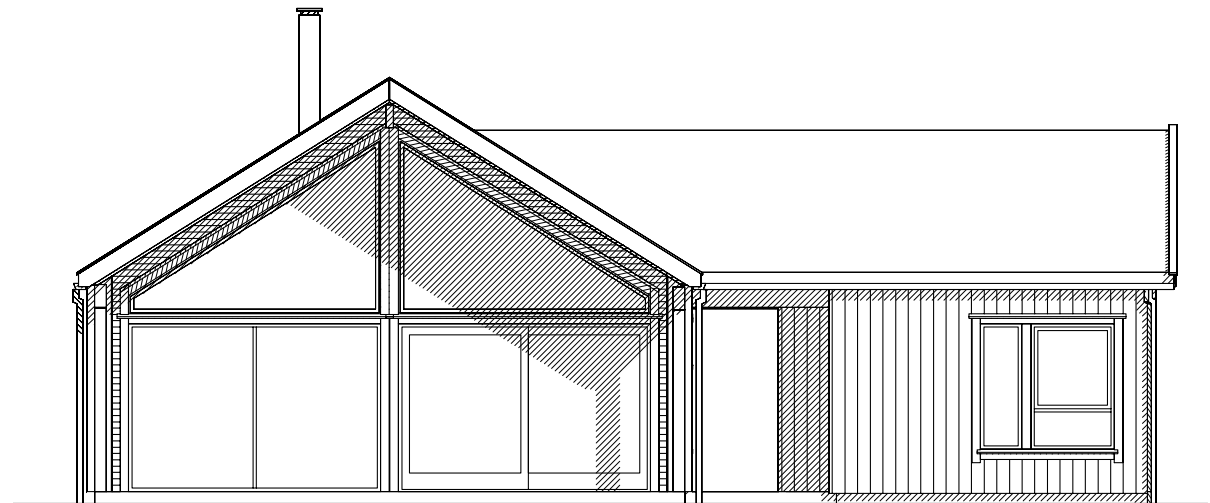
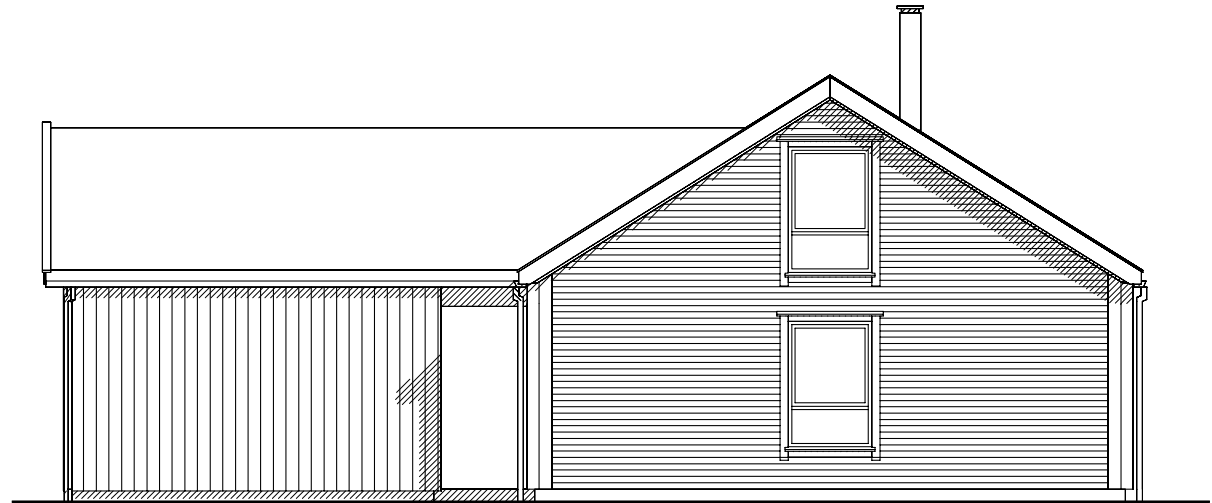


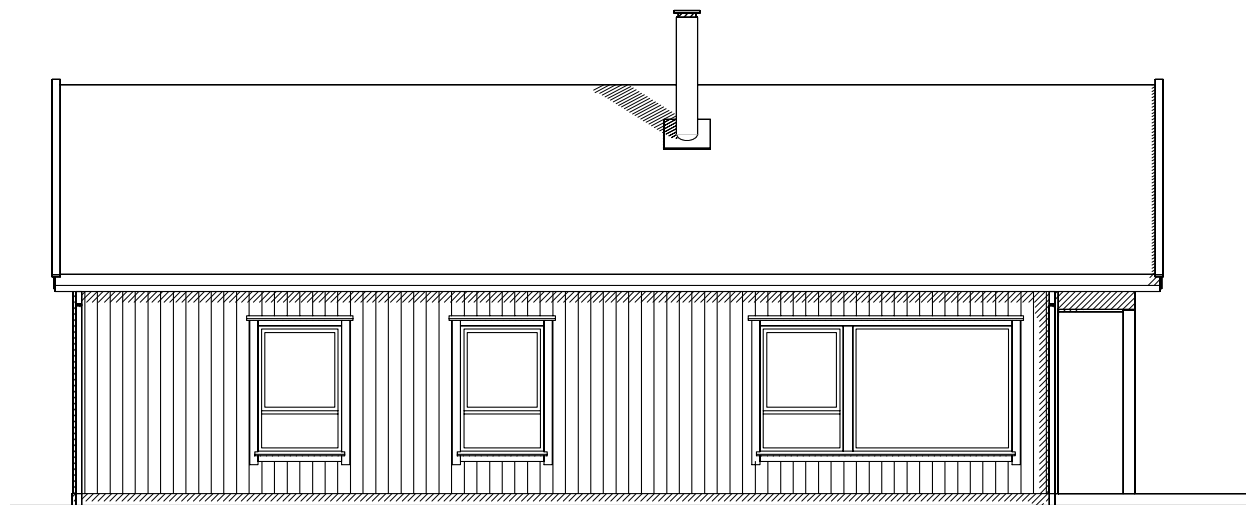
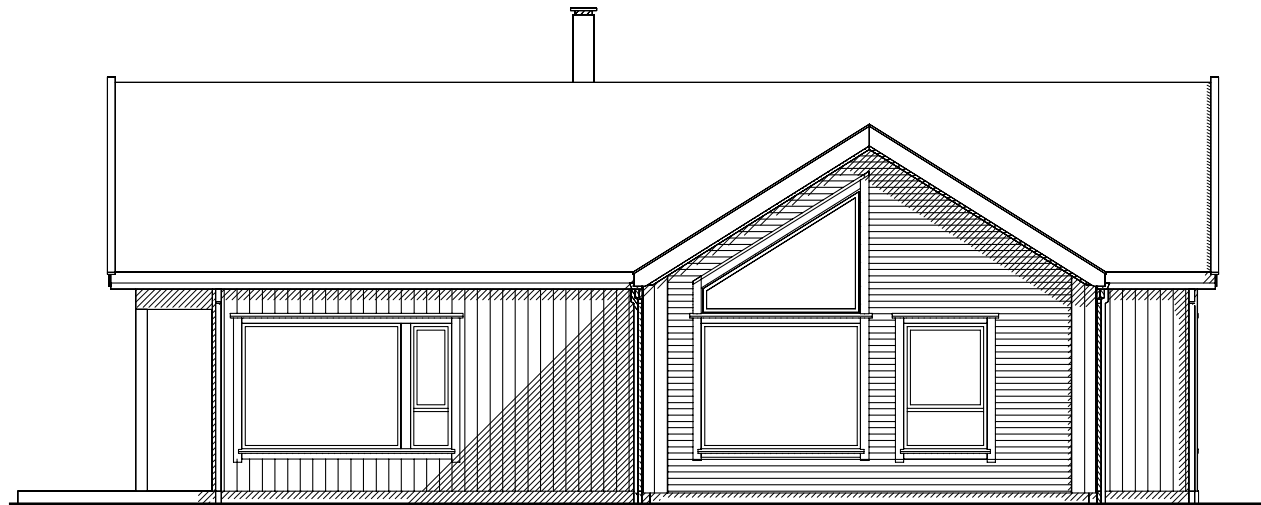
Enkel adkomst med parkering på tilnærmet samme nivå som inngangspartiet

# FASADETEGNINGER

—

## Hytte med anneks





# PLANTEGNING

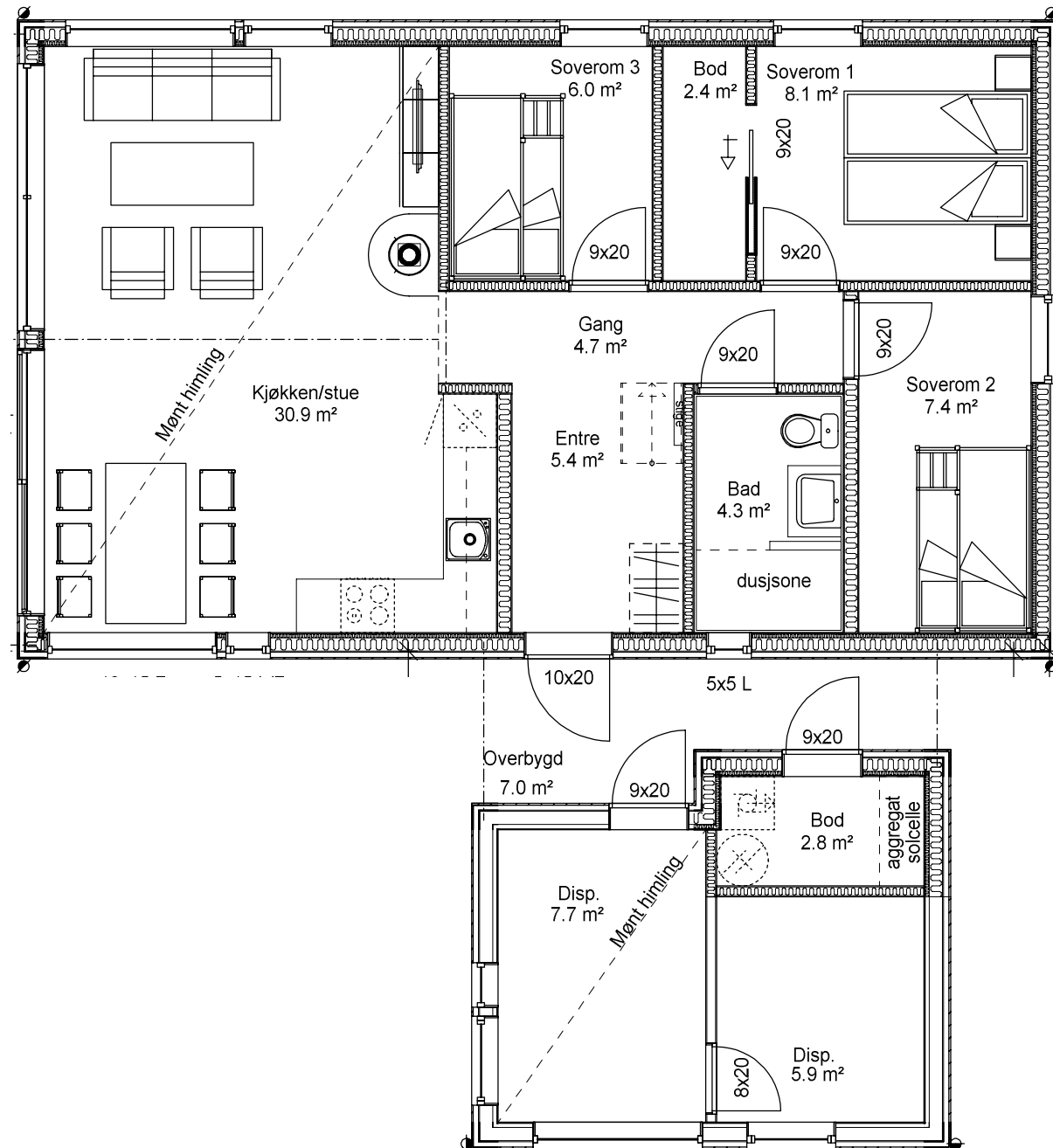
## Hytte med anneks

**HOVEDDEL**  
BRA: 79 m<sup>2</sup>

**UINNREDET ANNEKS**  
BRA: 24 m<sup>2</sup>

**TOTALAREAL**  
BRA: 103 m<sup>2</sup>

3 soverom, med mulighet  
for å innrede et ekstra soverom  
i annekset.



## HOVEDPLAN



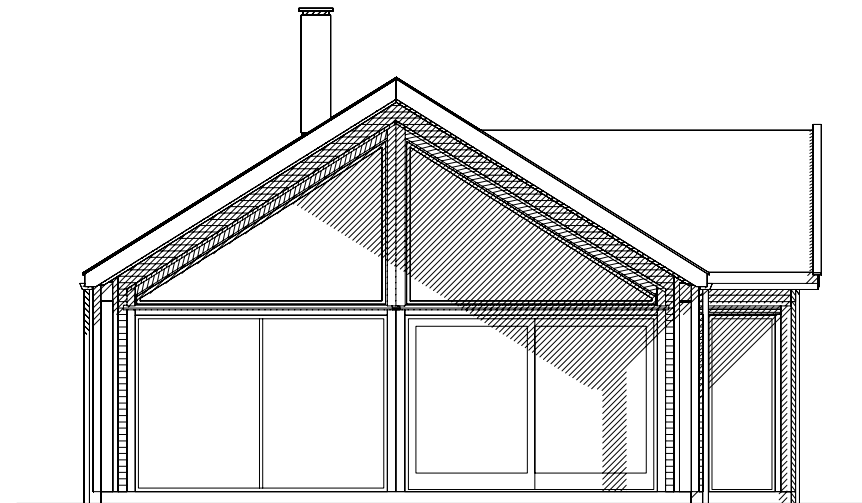
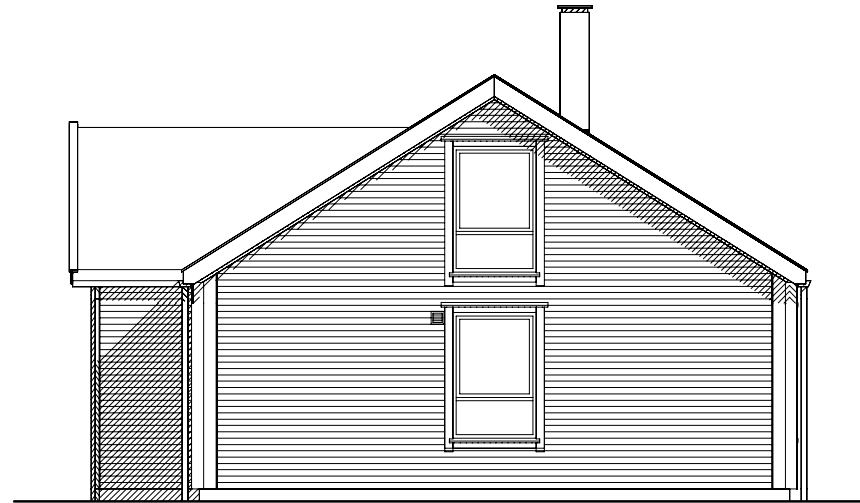
## HEMS

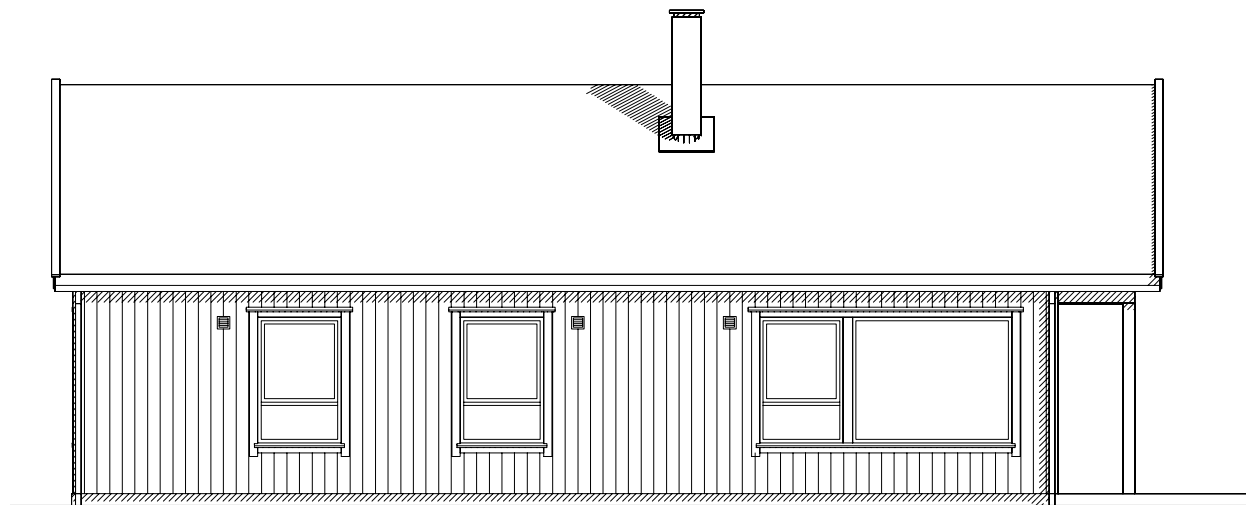
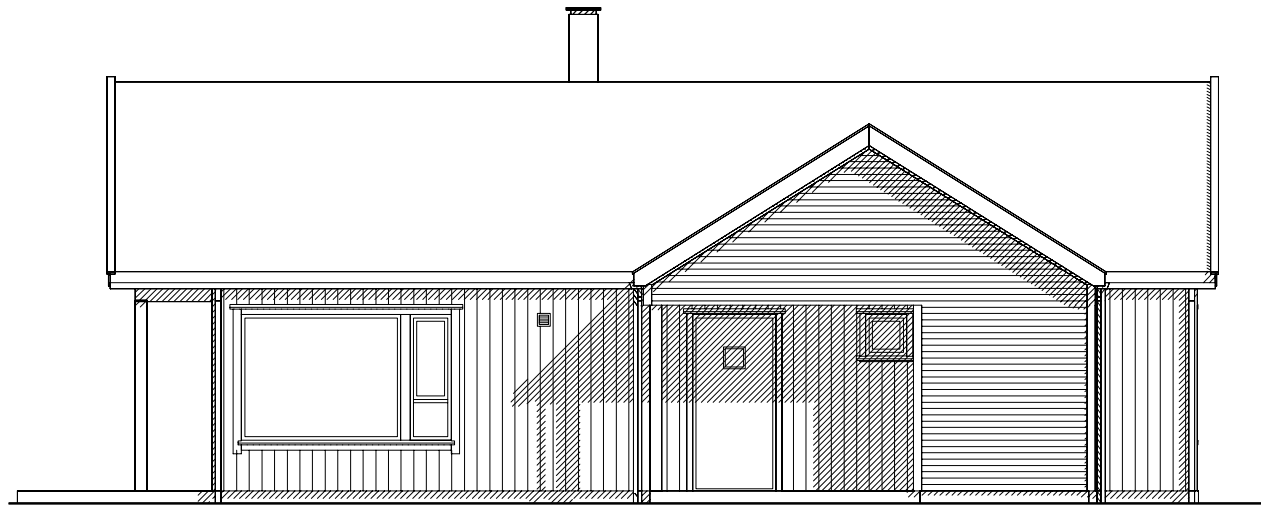


# FASADETEGNINGER

—

## Hytte uten anneks





# PLANTEGNING

## Hytte uten anneks

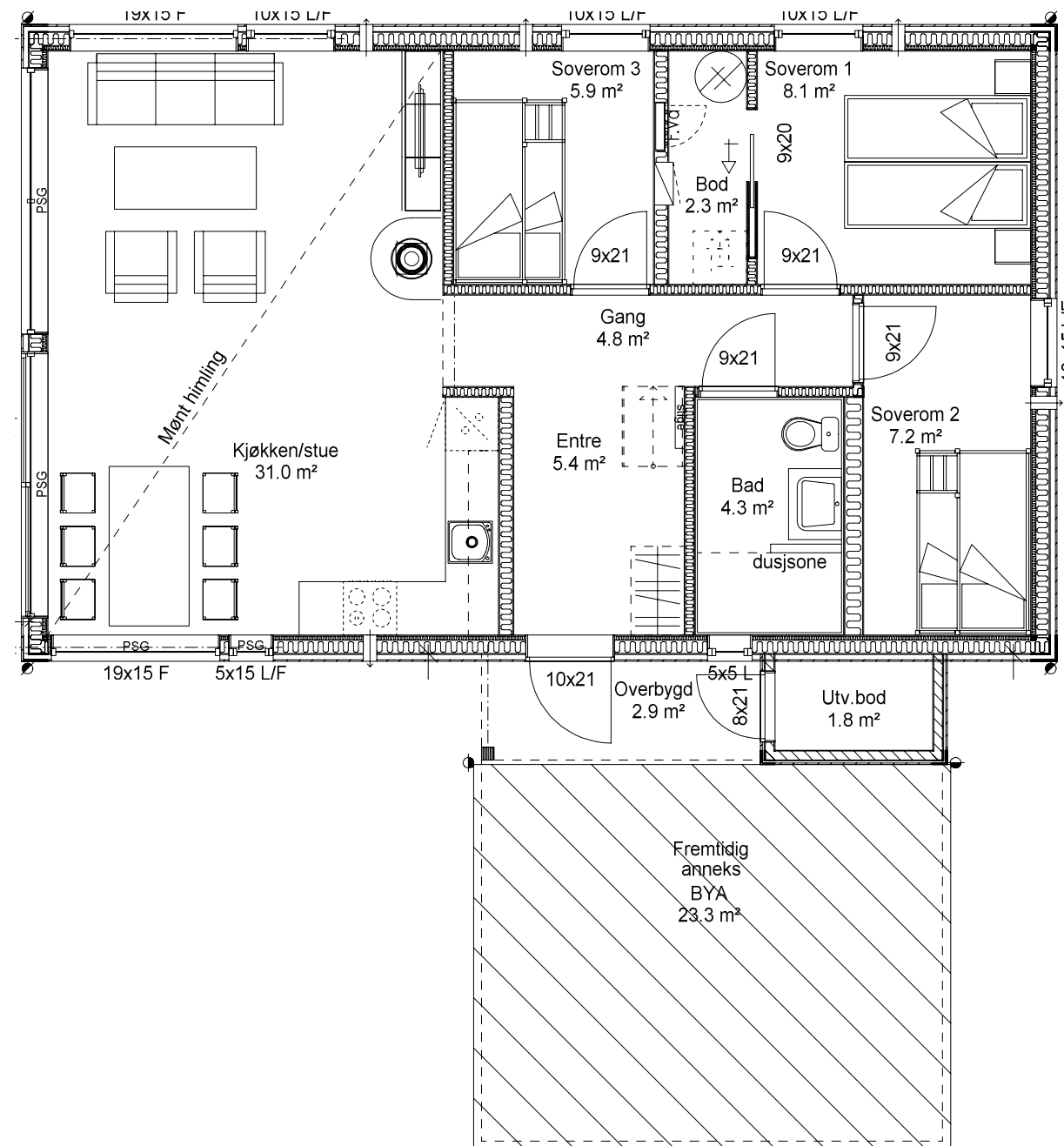
### HOVEDDEL

BRA: 79 m<sup>2</sup>

### TOTALAREAL

BRA: 103 m<sup>2</sup>

3 soverom



## HOVEDPLAN



## HEMS



# DEKLARASJON

Dato : 18.09.2020

## BYGGHERRE

Stamnhaugen utbygging AS

## ARKITEKT

Leijla Omerovic, Ide Hus AS

## ENTREPRENØR

Innherrød Entreprenør AS

## GRUNNARBEID

Kjell Lian AS

## KUNDETILPASNINGER

Kunde tilpasninger tar kjøperne direkte med utbygger

Det tas forbehold om endringer da prosjektet er under prosjektering

## Fritidsboligene bygges etter TEK17

### Utenomhus

Utvendig arealer opparbeides maskinplanert som naturtomt.

Stier og uteområdet ved inngang samt parkering gruses.

### Parkering

Hver fritidsbolig får 1 parkeringsplasser iht tegning.

Tomt 255, 257 og 273 har parkering på ca samme nivå som inngangspartiet

### Boder

En bod i boligen og en i annekset.

### Terrasse

Markterrasser utføres i tre av ubehandlet impregnert materiale.

### Fasade

Fasadene kles med grunnet stående og liggende panel. Synlig innfestning. Kjøper må påregne beising/behandling innen 1 år.

Iht. reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser:  
*Utforming og fargevalg skal underordne seg naturpreget i området. Taktekking og fasader skal ha matt og avdempet farge. Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt - eller danne rett vinkel med mønet på hytta. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.*

Fritidsboligene utføres med tak av heldekkende papp.

Alt av blikk og takrenner utføres av stål.

### Tilvalg:

Opplettet impregnert bordtak på heldekkende papp.

### Brannvarslere/Brannslukningsutstyr

Det monteres brannmeldere og brann håndslukkeapparat etter gjeldene krav.

### Oppvarming

Oppvarming med vedovn av typen Terma Tech TT20 eller tilsvarene.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, entre og bod i annekset.

### Avfallshåndtering

Hytterrenovasjon med avfallsanlegg ved bommen (Hjelmen).

### Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongskyvedør leveres med furukarm – malt utvending og innvendig. Farge tilnærmet som vist på illustrasjonen.

### Dører

Inngangsdør til boligen og annekset leveres med innfelt glass. Farge lik vinduer.

Dør til bod i annekset leveres i slett utførelse uten glass. Farge lik vinduer.

Innvendige dører leveres som malte fyllingsdører. Farge tilnærmet lik vinduer.

### Vegger

Yttervegger utføres hovedsakelig som isolert bindingsverksvegg.

Alle innvendige vegger isoleres og kles med lasert stående panel i grå/brun tone.

På bad leveres baderomspanel.

Vegger i bod/anneks får panel lik vegger som i andre oppholdsrom.

### **Gulv**

Betong gulv på grunn i 1 etg. og tre bjelker i 2 etg.

Det levers 1-stavs eik parkett på alle rom.

Gulv i entre og bad leveres med flis 20x20 format.

### **Himling**

Himlingene levers med lasert stående panel i grå/brun tone.

### **Listverk**

Listverk leveres lasert i grå/brun tone. Synlig spikring.

### **Kjøkken**

Det leveres skap med fronter tilnærmet illustrasjon, mørk grå med speil. Benkeplater av laminat tilnærmet illustrasjonen.

Det leveres kjøkkenventilator.

Kjøkkenet leveres ikke med hvitevarer.

Det blir avsatt plass til komfyr og kjøleskap. Det er mulighet for oppvaskmaskin.

### **Garderobe**

Fritidsboligen leveres ikke med garderobeskap.

### **Stige**

Hemsstige til hems utføres i ubehandlet trevirke.

### **Bad**

90 cm baderoms innredning med skuffer leveres med folierte skap og fronter i farge mørk grå. 90 cm speil med belysning over nedfelt servant.

### **Rørleggerarbeider**

Det blir innlagt vann i fritidsboligene. Det er gitt utslipps-tillatelse for gråvann. Det leveres Jets vacuumtoalett.

Følgende utstyr/arbeid leveres på bad og bod i anneks.

- 1 stk sluk på bad og 1 stk sluk på bod i anneks.
- Varmtvannsbereder på bod i anneks.

### **Ventilasjon**

Fritidsboligen ventileres med friskluftsventiler på vegg. Bad: ventileres med avtrekksvifte.

### **Elektroarbeider**

230volt strøm iht NEK 400.

Sikringsskap plasseres i bod/anneks.

Det legges trekkør for TV og tele/data sammen med trekkør

- 1 stk TV og tele/data punkt inne i fritidsboligen.
- Ev parabolantenne/abonnement bekostes av kjøper.

### **Anneks:**

Anneks unntatt bod, leveres uisolert og uinnredet uten platekledning.

### **Generelt**

Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner,

materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmateriell under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling av kunde.

Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger.

### *Ferdige overflater:*

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i ved skjøter og sammenføyninger, dette pga. setninger og uttørring av materialer. Det påpekes at dette ikke erklamasjonsberettiget.

**ROMSKJEMA**

Dato: 18.09.20

ROM (areal i m2)	VEGG	GULV	TAK	ANNET
<b>Stue/Kjøkken</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Parkett 1-stavs eik, hvitkalket matt	Lasert himlingspanel brun/grå	
<b>Kjøkken, spes.</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Parkett 1-stavs eik, hvitkalket matt	Lasert himlingspanel brun/grå	Kjøkkeninnredning iht. egen tegning/beskrivelse fra leverandør. Avsatt plass for komfyr og kjøleskap. Det er mulighet for oppvaskmaskin.
<b>Bad</b>	Baderomspanel	Flis m/sokkelflis 20x20	Lasert himlingspanel brun/grå	Servantskap 90 cm med speil, Jets vakuumklosett. Varmekabel i gulv
<b>Gang</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Parkett 1-stavs eik, hvitkalket matt	Lasert himlingspanel brun/grå	Varmekabel i gulv
<b>Entre</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Flis 20x20	Lasert himlingspanel brun/grå	
<b>Sov 1</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Parkett 1-stavs eik, hvitkalket matt	Lasert himlingspanel brun/grå	
<b>Bod</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Parkett 1-stavs eik, hvitkalket matt	Lasert himlingspanel brun/grå	
<b>Sov 2</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Parkett 1-stavs eik, hvitkalket matt	Lasert himlingspanel brun/grå	
<b>Sov 3</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Parkett 1-stavs eik, hvitkalket matt	Lasert himlingspanel brun/grå	
<b>Hems</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Parkett 1-stavs eik, hvitkalket matt	Lasert himlingspanel brun/grå	Det leveres ubehandlet hemsstige til hems
<b>Anneks bod</b>	Stående panel, lasert brun/grå	Flis m/sokkelflis 20x20	Lasert himlingspanel brun/grå	Varmekabel i gulv
<b>Anneks disp.rom</b>	Uisolert, ikke platet	betong ubeh	Uisolert, ikke platet	



# Ring hytta varm

Med en «Ring Hytta Varm»-løsning fra Sikom kommer du frem til en ferdig oppvarmet hytte. En mer behagelig start på hytteturen får du ikke.

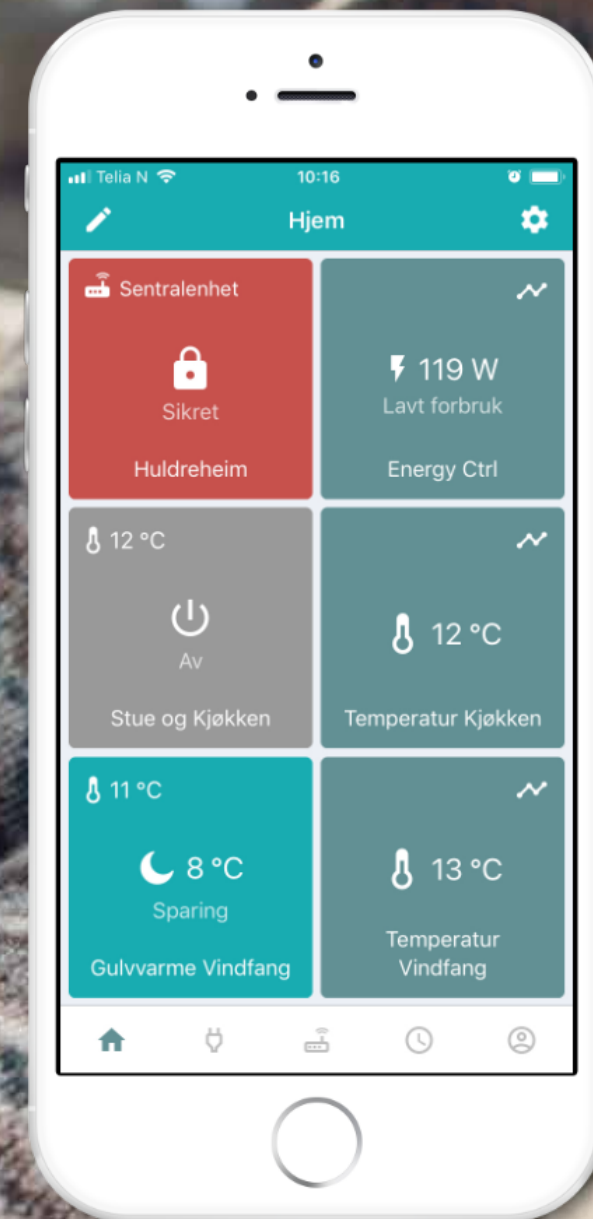
Det å komme fram til en ferdig oppvarmet hytte har mange fordeler:

- Du slipper å sprengfyre for å oppnå en behagelig temperatur.
- Du slipper kaldt og rått sengetøy.
- Du får beskjed hvis noe skulle skje på hytta, som strømbrudd, lav innetemperatur, brann, innbrudd og lignende.

Bruker du i tillegg Sikom Living-appen på telefonen, har du bestandig full kontroll over strømforbruket på hytta, uansett hvor i verden du er.

Helt siden oppstarten i 1997 har Sikom AS hatt fokus på den varme hyttevelkomsten du får ved å bruke «Ring Hytta Varm»-løsningen, og vi har for lengst passert 85.000 installasjoner.

**Er du en av de 5 første som kjøper hytte på Stamnhaugen, får du Ring Hytta Varm fra Sikom Living kostnadsfritt.**



De 5 første  
som kjøper hytte i  
prosjektet får med  
«Ring hytta varm»  
kostnadsfritt.

**SiKOM**  
living

...stemningen må du skape selv

# KJØPSBETINGELSER

Fritidsboliger under oppføring  
i prosjektet Stamnhaugen,  
Skogn-Grønningen

19.11.2021

## MEGLERFORETAK

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS  
Org.nr: 936 159 419  
Postboks 6054, Torgarden  
7434 TRONDHEIM

## OPPDRAGSNR.:

51200086

### Beskrivelse av Prosjektet:

Stamnhaugen, Skogn-Grønningen er et nytt byggefelt som vil bestå av 10 fritidsboliger.

Adresse og matrikkelnummer:

Eiendommen har gnr. 371 bnr. 1 i Levanger kommune.

Hver fritidsbolig får eget festenummer.

### Adresse/festenummer:

Tomt 1: Grønningsvegen 257, feste nr. 85

Tomt 2: Grønningsvegen 259, feste nr. 86

Tomt 3: Grønningsvegen 261, feste nr. 87

Tomt 4: Grønningsvegen 263, feste nr. 88

Tomt 5: Grønningsvegen 265, feste nr. 89

Tomt 6: Grønningsvegen 267, feste nr. 90

Tomt 7: Grønningsvegen 269, feste nr. 91

Tomt 8: Grønningsvegen 255, feste nr. 92

Tomt 9: Grønningsvegen 271, feste nr. 93

Tomt 10: Grønningsvegen 273, feste nr. 94

Postnr./sted: 7622 Markabygda

### Tomt:

Ca. 1000 kvm festet grunn i form av punktfeste.

Fritidstomtene ligger i statsallmenning og kan etter gjeldene lovverk ikke selges/innløses. Tomten vil være punktfestet, som betyr at festearealet ikke er presist angitt men kun angitt til et punkt i bortfester eiendom.

Tomtearealet er dermed ikke målt opp, og tomtegrensene er ikke eksakte. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren. Festeren har eksklusiv rådighet over det areal som huset legger beslag på, og disponerer et areal på ca. ett dekar

rundt punktfestet til biloppstilling og mindre tiltak. Beiterett for husdyr gjelder også på festetomtene.

Festekontrakt vil bli inngått mellom kjøper og grunneier Statskog SF. Avtale om punktfeste vil bli opprettet som vanlig festegrund med festenummer i matrikkelen og i grunnboken. Eier av punktfestet betaler en årlig festeavgift til grunneier. Festeavgift vil bli belastet kjøper fra overtakelse, p.t. kr 7.819,- pr. år pr. nov. 2021.

Faktura vil bli tilsendt fra grunneier/bortfester Statskog SF. Festeavgiften reguleres automatisk hvert år pr. 1.januar, i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Dvs. at festeavgiften kan endres under byggeperioden. Hvert tiende år kan bortfester kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien, under forutsetning av at det er i samsvar med den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning.

### Regulering:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Levanger, vedtatt 13.04.2011. Tomtene av avsatt til fritidsbebyggelse - fremtidig. Eiendommen omfattes også av detaljreguleringsplan Stamnhaugen hyttegrennd med bestemmelser vedtatt 17.10.2018, med plan-ID L2017013. Arealene i planområdet er regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende, veg, og Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

Det er gitt ramme- og igangsettingstillatelse for prosjektet den 04.02.2020, for oppføring av 10 hytter. Kopi av reguleringsplan og igangsettingstillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det er inngått utbyggingsavtale mellom Innherred Entreprenør AS og grunneier Statskog SF. Avtalen er overdratt til Stamnhaugen Utbygging AS. Ved ev. utbyggers søknad om dispensasjon eller endring fra reguleringsplanen må dette godkjennes av Statskog SF.

#### **Vei-vann-kloakk:**

Adkomst via skogsbilveg med bomvegavgift. Avgift pr. 2020 for passering av bom er kr 60,- for enkelttur med personbil. Årskort kan kjøpes (kr 700,- pr. år for 2020). Fritidsboligene vil være tilknyttet felles privat vei inn i fritidsboligområdet, med stikkveier mot de enkelte tomtene.

Det blir innlagt vann i fritidsboligene. Felles brønn og pumpe for alle 10 fritidsboligene. Kostnader med strøm og vedlikehold på pumpa må påregnes. Dette organiseres gjennom velforeningen. Det er gitt utslippstillatelse for gråvann. Det leveres Jets vacuumtoalett. Det blir en 3000 liters tank for hver fritidsbolig. Slambil må tømme tankene etter behov, kjøper må påregne kostnader ang. tømning av tanken.

#### **Forurensing i grunn:**

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak.

#### **Brukstillatelse/ferdigattest:**

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo fritidsboligen. Manglene

skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta fritidsboligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

#### **Visning**

Se annonse på [www.stamnhaugen.no](http://www.stamnhaugen.no), eiendomsmegler1.no, [www.finn.no](http://www.finn.no) eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Det vil bli oppført fritidsbolig på tomt nr.1, Grønningsvegen 257, fnr. 85, for visning.

## ØKONOMI

#### **Pris**

Se prislister.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

#### **Finansiering**

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må være frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig/fritidsbolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Omkostninger:**

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t., pr. stk kr 585,-
- Sakskostnader festekontrakt, Statskog kr 7.600,-
- Tinglysningsgebyr festekontrakt kr 585,-
- Overføring av festekontrakt, Statskog kr 3.300,-

En eventuell økning i offentlige gebyr må dekkes av kjøper. Ved første gangs overføring av en nyoppført bygning på festet tomt svares det ikke dokumentavgift.

**Kommunale avgifter og formuesverdi:**

Fester har ansvar for alle skatter og avgifter som påløper ifm. festetomten.

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstilling.

Kommunen har innført eiendomsskatt som baseres på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

**Parkering:**

Det vil bli etablert 1 stk. utvendige parkeringsplasser pr. fritidsbolig, iht. situasjonsplan.

**Velforening:**

Det er pliktig medlemskap i velforening som vil bli etablert for de nye fritidsboligene. Gjennom sitt

medlemskap er fester pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, som bestående av alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen. Velforeningen vil ha egne vedtekter. Utkast til vedtekter vil følge som vedlegg til salgsoppgave/kontrakt.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på ferdige oppførte fritidsboliger som ikke er solgt.

Medlemskapet i velforening kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

**Selger:**

Stamnhaugen Utbygging AS, org.nr: 824 627 762.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag

kontrollerer selger. Med ”overdra” menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

**Selskapets formål:**

Selskapet er stiftet med det formål å bygge ut prosjektet Stamnhaugen.

**Selgers forbehold:**

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 4 måneder fra budaksept. Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist

for forbehold for usolgte fritidsboliger i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

#### **Offentlige forbehold:**

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/panteheftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

#### **Overtakelse:**

Beregnet ferdigstilling er 12 - 14 mnd.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 15.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta fritidsboligen i bruk uten ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og

overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Fritidsboligen skal leveres i byggreggjort stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

#### **Utomhusarealer:**

Overtakelse av utearealer skjer samtidig med at fritidsboligen overtas. Ved overtagelse vil det gjennomføres en befaring av utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling.

Overtakelse av fritidsboligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

#### **Heftelser/servitutter:**

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Festeavtale som vil bli inngått mellom kjøper og grunneier Statskog SF vil bli tinglyst i eiendommen/festet.

Da eiendommen er under utbygging, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe heftelser i festeretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

## GENERELLE FORUTSETNINGER:

#### **Kjøpsbetingelser:**

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig/fritidsbolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle fritidsboligen.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

#### **Kontraktsvilkår:**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke

kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig/fritidsbolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når eiendommen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

#### **Garantier:**

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. P.t. skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen/fritidsboligen, og utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet. Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

#### **Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:**

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk

forskrift.

- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

Det er ikke mulig å gjøre utvendige endringer/tilpasninger i prosjektet Stamnhaugen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere fritidsboligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten grunnnet opphold.

#### **Tillegg-/ endringsarbeider:**

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

#### **Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:**

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil

påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

#### **Avbestilling:**

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

#### **Forsinkelse kjøper:**

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende

finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

#### **Forsinket levering:**

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper.

#### **Energimerking:**

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### **Arealangivelse:**

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir fritidsboligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

#### **Endringer i gebyr/omkostninger:**

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

#### **Videresalg av kontraktsposisjon:**

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
- c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for fritidsboligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte fritidsboligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom fritidsboligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

#### **Transport/endring av avtale:**

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et

gebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/ dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte. Endring krever selgers samtykke.

#### **Vedlegg til kontrakt:**

Festekontrakt, utkast til vedtekter velforening, og kommunale opplysninger er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova som i sin helhet kan leses på

lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

#### **Kontroll etter hvitvaskingsloven:**

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/ eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere ”mistenkkelige transaksjoner” til Økokrim. Med ”mistenkkelig transaksjon” menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

#### **Personvern:**

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført, Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at fritidsboligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1mn.no/personvern](http://www.em1mn.no/personvern)

#### **Meglernes vederlag (eks. mva.) som belastes selger:**

Provisjon kr 40.000,- pr. solgte enhet, oppgjørsgebyr kr 3.200,-.

#### **Budgiving:**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig/fritidsbolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prislister. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen

bolig/fritidsbolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig/fritidsbolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

**Spesielle bestemmelser:**

Inngåelse av festekontrakter koordineres mellom Statskog Eiendomstjenester og EiendomsMegler 1. Statskog Eiendomstjenester forestår tinglysing av festeavtalen.

**Til orientering:**

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

## BESTEMMELSER TIL

# REGULERINGSPLAN FOR STAMNHAUGEN HYTTEGREN

I GRØNNINGEN STATSALLMENNING I LEVANGER KOMMUNE

Bestemmelsene sist revidert 13/6-2018

---

## 1 GENERELT

### 1.1 Reguleringsområdet

Grensene for det regulerte området, og dermed bestemmelsenes virkeområde, er vist på reguleringskartet med grov stipla strek og reguleringsformålsgrænse.

### 1.2 Området reguleres til følgende formål:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 pkt 1)
  - Fritidsbebyggelse - frittliggende, ti tomter.
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 pkt 2)
  - Veg - privat adkomstveg fra vegen langs Grønningen mot tomtene i hytteområdet.
- c) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §12-5 pkt 5)
  - LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

## 2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅLENE

### 2.1 Bebyggelse og anlegg

#### Fritidsbebyggelse

- a. Det kan føres opp i alt ti hytter på festetomter i planområdet.
- b. Byggeområde for den enkelte tomt er vist med formålsfarge og –avgrensning. Plassering av bygninger innenfor byggeområdet, møneretning m.m. avgjøres av bygningsmyndighetene. Det forutsettes opprettet egen matrikkelenhet før tomt kan festes bort og byggearbeid på denne kan ta til.
- c. Hver hyttetomt kan bebygges med maksimalt bebygd areal på 120 m<sup>2</sup> (BYA), inkludert uthus/garasje eller anneks. Størrelsen på hytte kan være maksimalt BYA på 90 m<sup>2</sup>.
- d. Uthus/anneks kan ha maksimalt bebygd areal på 30 m<sup>2</sup> (BYA). Eventuelt separat uthus/anneks skal plasseres i nær tilknytning til hytta slik at de danner en enhet. Avstanden mellom bygningene skal ikke overstige seks meter. Plassering avgjøres etter vurdering av de stedlige forhold av bygningsmyndighetene i samband med byggesaksbehandlingen.

- e. I tillegg til totalt bebygd areal på 120 m<sup>2</sup>, kan terrasser tillates med maksimalt bebygd areal på inntil 20 m<sup>2</sup> (BYA). Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lågt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- f. I tillegg til bebygd areal på 120 m<sup>2</sup> og eventuell terrasse, kan inntil 15 m<sup>2</sup> av byggeområdet for fritidsbebyggelse disponeres til bilparkering.
- g. Bygninger skal legges i best mulig harmoni med terrenget omkring. Dette fordrer normalt noe grunnarbeid som flytting av stein og lausmasser, men graving og planering skal begrenses til det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Gesimshøgde skal ikke være mer enn 4,0 m og maksimal mønehøgde skal ikke være over 6,0 m over terrenget målt ved bygningens høyeste fasade. Vedlagt byggesøknad skal følge snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høyde over bakken.
- h. Utforming og fargevalg skal underordne seg naturpreget i området. Taktekking og fasader skal ha matt og avdempet farge. Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt - eller danne rett vinkel med mønet på hytta. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 2.2.1 Veg

- a. Vegen er felles, privat adkomstveg inn i hytteområdet med forgreininger mot de enkelte tomtene. Grunneier Statskog kan gi tillatelse til at vegen stenges med bom ved avtaket fra vegen langs Grønningen dersom hytteeierne ønsker dette.
- b. Plassering av avkjørsler fra vegen og inn til parkeringsløsning for de enkelte hyttetomtene skal beskrives i situasjonsplan som skal følge søknad om byggetillatelse og godkjennes av bygningsmyndighetene.

### 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - LNFR

- a. Innen LNFR-arealene i planområdet kan det tas ut noe skog for å åpne opp for lys og utsikt etter avtale med Skogn og Grønningen Almenninger. Det skal samtidig legges vekt på å bevare vegetasjon til skjerming mellom hyttene og i forhold til landskapet omkring.
- b. Det kan opprettes stikkveger fra de felles adkomstvegene over LNFR-arealene til byggeområder og parkering for den enkelte tomt, ref. bestemmelsenes punkt 2.1f og 2.2.1b.
- c. Anlegg for vassforsyning, avløp og energiforsyning kan plasseres i LNFR-arealene etter særskilt avtale med grunneier. Vatn tillates ikke lagt inn i bebyggelsen uten avløpsløsning godkjent av kommunale myndigheter.



Returneres til:  
Statskog SF Elverum  
Postboks 174  
2402 Elverum

Org.nr. 974 797 194

**FESTEKONTRAKT FOR  
TOMT TIL  
FRITIDSHUS**

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunenavn	gnr.	bnr.	festenr. snr.
Eiendommens adresse				
Beskaffenhetsnr.				
Tomtverdi ved avtaleinngåelse Kr x				
<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggd				

2. Bortfester	
Org.nr. (9 siffer) 966 056 258	Statskog SF

3. Fester	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn
	Ideell andel

4. Festeavgift pr. år
Kr x

5. Festetid	
Inntil videre, jf. tomtefesteloven § 7	Regnet fra dato

6. Panterett for festeavgift
Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfester sin panterett skal ha 1. prioritet.

Sideunderskrifter

Fester:

Bortfester:

## 7. Vilkår som skal tinglyses

(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)

- 7.1 Overføring av festeretten til andre enn festers nærstående skal godkjennes av bortfester. Lov om løysingsrettar § 8 angir hvem som er nærstående. Pantsetting av festerett og bygg kan skje uten samtykke fra bortfester.
- 7.2 Slettes eller tilpasses, jf. gjeldende reguleringsplan eller retningslinjer lokalt: Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annet stengsel på eller rundt tomten.
- 7.3 Slettes eller tilpasses: Fester plikter å være medlem i [sammenslutning med ansvar for infrastruktur mv.], jf. pkt. 8.4

## 8. Øvrige vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

### 8.1 Fysisk rådighet over tomten

Avtalen gir rett til å ha fritidshus på anvist tomt.

*Avsnitt tilpasses:* Tomten identifiseres ved matrikelbrev eller kartvedlegg datert: x  
Ved punkt feste gjelder lov om tomtefeste § 16 for festers rådighet over tomten.

*Avsnitt tilpasses:* Bebyggelsens omfang skal ikke overskride begrensninger fastsatt i kommuneplan/reguleringsplan.

*Alternativt:*

Bebyggelsens omfang skal ikke overstige x m<sup>2</sup>.

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

### 8.2 Festeavgift

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

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

Hvert tiende år kan bortfester kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien, under forutsetning av at dette er i samsvar med den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning.

### 8.3 Kontraktforutsetninger

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

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

### 8.4 Drift av felles infrastruktur

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

### 8.5 Overføring av festeretten

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

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

### 8.6 Tinglysing, offentlige pålegg og gebyr

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

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

### 8.7 Skatter og avgifter

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

### 8.8 Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):

## 9. Underskrifter

Denne avtalen er skrevet i 2 eksemplarer.

Dato:

Dato:

Fester

Bortfester

x

x

Statskog SF

x

Sideunderskrifter

Fester:

Bortfester:



# Bindende bekreftelse på kjøp for Stamnhaugen Fritidsbolig nr. \_\_\_\_\_

Kjøpesum iht. prisliste kr. \_\_\_\_\_ + omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold \_\_\_\_\_

## FINANSIERINGSPLAN:

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_

Tlf \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig  Ja  Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1  Ja  Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Kjøper(e):

Navn \_\_\_\_\_

Personnr. \_\_\_\_\_

Tlf. \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Poststadr.: \_\_\_\_\_

Dato/sted: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Navn \_\_\_\_\_

Personnr. \_\_\_\_\_

Tlf. \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Poststadr.: \_\_\_\_\_

Dato/sted: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Gaute Gravaune Heimdal  
Salgsleder / Eiendomsmegler  
gaute.heimdal@em1.no  
Tlf. 913 75 182

Thea Brenne  
Eiendomsmegler  
thea.brenne@em1.no  
Tlf. 412 82 375

EiendomsMegler 1