

Kvitfjell Varden III



Nytt felt med flotte fritidstomter



Innhold

Fakta om Kvitfjell	4 - 5
Olympisk hvitt gull	6 - 11
Løypekart alpint	12 - 13
Gourmetopplevelser med alpefølelse	14 - 15
Service i høysetet	16 - 17
Enkel reisevei til ditt nye feriested	18 - 19
Kvitfjell i utviklng	20 - 21
Varden	22 - 23
Tomter	24 - 31
Viktige opplysninger	35 - XX
Kontakt	36

Fakta om Kvitfjell

34 kilometer alpinløyper:

Lengste nedfart 3,3 km (Norges lengste svarte)
2,6 km flombelyste nedfarter

31 løyper:

11 grønne, 9 blå, 6 røde, 3 svarte og 2 terrengparker
2 Barneområder, 2 Terrengparker

14 heiser:

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

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

600 km langrennsløyper

Snøanlegg: dekker 90% av anlegget

Toppstasjon
1039 moh

Bunnstasjon
182 moh

Høydemeter
854 moh



Olympisk hvitt gull

Kvitfjell er kjent for en meget høy standard på alpinanlegget og langrennsløypene. OL og de årlige World Cup-arrangementene ligger i Kvitfjells DNA og alle som jobber her strekker seg langt for å alltid kunne levere den beste kvaliteten på skiløypene. Men Kvitfjell er mye mer enn rå utforløyper i olympisk kvalitet. Kvitfjell er stolte av å alltid levere de best preparerte løypene for sine gjester og er trolig Norges best preparerte skianlegg!



Foto: Alpinco



Foto: Alpinco

Faktisk er det få destinasjoner som har et så variert og mangfoldig ski-tilbud, som passer for absolutt alle interesser og ferdighetsnivåer. Nypreppede løyper som strekker seg gjennom det fredelige vinterlandskapet. Bakker hvor det omtrent aldri er heiskø. Pudder og løssnøkjøring. 34 kilometer med nedfartsløyper hvorav den lengste løypa har en høydeforskjell på hele 854 høydemeter, og variasjonen av grønne, blå, røde og svarte løyper er nær unik. Kvitfjell består av tre fjellsider, alle sømløst koblet sammen i heissystemet. De tre fjellsidene tiltrekker seg skikjørere i alle ferdighetsnivåer. Langrennsløypene byr på stor variasjon, med alt fra

lune skogsløyper til løyper i åpent høyfjellsterreng. Løypenettet henger sammen med Skeikampen i sør og Gålå i vest, så mulighetene er nærmest uendelige for de som er glad i å være på tur.

De urørte fjellområdene, og flotte seterstulene i nærområdet, gjør også Kvitfjell til et eldorado om sommeren for alle som er glad i fjell og frisk luft. Det er lagt godt til rette for flotte tur – og sykkelstier, fiske og bading i fjellvann. Nærheten til nasjonalparkene i Rondane og Jotunheimen gir også muligheter for flotte dagsturer med hytta i Kvitfjell som utgangspunkt.

“

Kvitfjell er kjent for en
meget høy standard på
alpinanlegget og World
Cup-arrangementene.



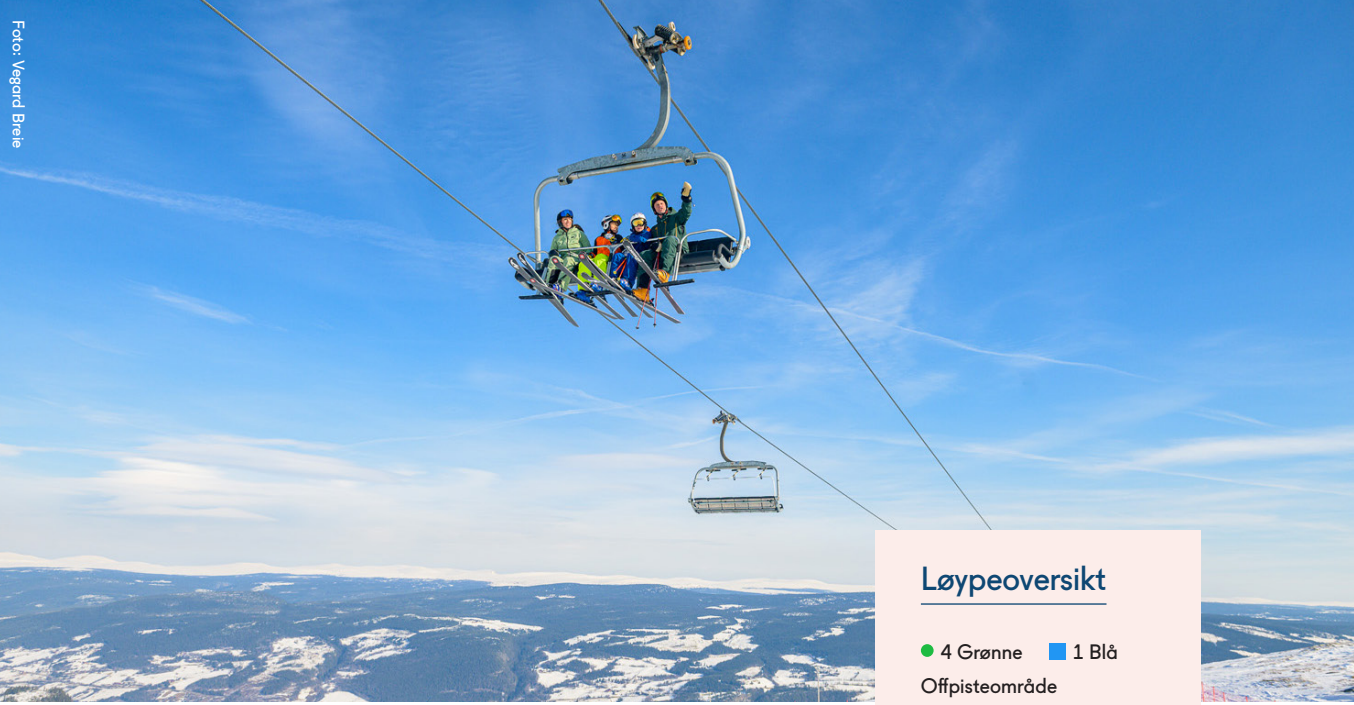


Foto: Vegard Breie

Varden siden

Varden-siden stod ferdig i 2017 og er koblet med Vestsiden med en superpraktisk gondol. Man kan også enkelt skøyte over på ski. Siden er perfekt tilrettelagt for nybegynnere i alle aldre. Siden har også et veldig flott frikjøringsområde som heter Pudderskogen. Fossen er en ny varmestue ved påstigningen av stolheisen hvor man kan medbringe egen

mat. Fossen vil med tiden bli en egen restaurant.

Siden har i dag en gondol og stolheis. Det er også regulert to nye heiser, og et helt nytt barneområde på toppen, som vil åpne opp for mer skikjøring og et utvidet tilbud til alle skientusiaster.

Løypeoversikt

● 4 Grønne ■ 1 Blå
Offpisteområde
Flere kule mindre løyper



Foto: Emil Nyeng

Løypeoversikt

● 4 Grønne ■ 4 Blå ■ 5 Røde
KIDS-område – Parkområde
Off-piste områder og skogskjøring.

Vestsiden

Vestsiden ble utviklet slik den fremstår i dag i 2007/2008. Her finner man litt mer utfordrende traseer i et spennende kupert terreng, morsom og utfordrende skogskjøring, og snille bakker for nybegynnere. Siden inneholder en stolheis, skålheis og barnebånd. Det er også regulert én ny stolheis på denne siden.

Østsiden

Østsiden, den opprinnelige siden bygget for Olympiske Vinterleker i 1994, har de mest krevende, sorte løypene. Her finner man også et flott barneområde, park-område med BIG jumps og rails. To stolheiser, to t-kroker, barnebånd og en skålheis finnes på denne siden. Og den legendariske utforløypa tar deg fra 1032 meter over havet og helt ned til 185 meter over havet – en helt rå opplevelse!



Løypeoversikt

● 3 Grønne ■ 5 Blå ■ 2 Røde ◆ 3 Svarte
KIDS-område – Parkområde
Off-piste områder og utfordrende skogskjøring.



Langrenn

I tillegg til alt dette ligger milevis med nypreppede langrennsspor der gjennom hele sesongen. Du trenger slett ikke se svart på det, selv om du ikke er den aller ræeste i bakken. Kvitfjell bare venter på å oppdages – av alle!



HEISER/LIFTS

A Olympic Express	J Jøkulbåndet
B Kvitfjell Express	K Oleheisen
C Vestsiden Express	L Tunnelheisen (vest)
D Hotellheisen	M Gondolen
E Familieheisen	N Vesleseter Express
F Jøkultunnelen	
G Barne-/skiskoleheisen	
H Fjellheisen	
I Barnetrekket Vestsiden	

LØYPER/SLOPES

1a Øvre Olympiabakke	9 Gammelseterbakken	23 Kvitfjellløypa
1b Nedre Olympiabakke	10 Kvitfjellparken	24 KIDS Skitorget
2 Nasjonalanleggsløypa	12 Familiebakken	25 Fjelløypa
3 Karirenn	14 Treningsbakken	26 Panoramaløypa
4 Skiveien	15 Skimestringsområde	27 Toppttransporten
5 Jumbo	16 Skiskolebakken	28 Segelstadseterløypa
6 Tunnelveien	20 Bjørniløypa	29 Blåløypa
7 Turisten	21 Vestsideløypa	30 Bruløypa
8 KIDS GudbrandsGard	22 Seterløypa	31 Nybegynnerbakken

32 Studio H-traversen
33 KIDS-parken
35 Skivei Vesleseter
36 Vesleseterbakken
37 Åsendenbakken
38 Comfortløypa
39 Vardenskogen
40 Skivei Varden

Skiheis/Lift	Gondol/Gondola	Billettsalg/Tickets
Meget lett/Very easy	Tallerkenheis/Platter lift	Skipatrolje/First Aid
Lett/Easy	T-krok-heis/T-bar lift	Toalett/Toilets
Middels/Medium	Båndheis/Magic carpet	Varmestua/Warm lounge
Ekspert/Expert	Langrenn/Cross country	Skiskole/Ski school
Skivei/Ski route	Informasjon/Local Information	Grillplass/BBQ area
Flombelysning/Night illumination	Parkering/Parking	Overnatting/Accommodation
Stolheis 4 pers/Chair lift 4 pers	Restaurant/Restaurant	Dagligvarebutikk/Grocery Store
Stolheis 6 pers/Chair lift 6 pers	Skiutleie/Ski rental	Jernbanestasjon/Railway station

Familieområde/Family area
Terrengpark/Terrain park
Frikjøringsområde/Off pist
Speedcheck/Speedcheck
Funslope/Funslope
Skogsløype/Forest slope
Renn-arena/Racing area
Er i perioder reservert for trening
World Cup-trasé/WC slope
Er i perioder reservert for World Cup

Gourmet- opplevelser med den velkjente alpefølelsen



Kvitfjell er ikke bare kjent for sin fantastiske snø, men også for sin eksepsjonelle mat, og gir deg den velkjente alpefølelsen, med autentiske serveringssteder og en koselig atmosfære som legger til ekstra sjarm. Du vil finne en imponerende rekke restauranter som serverer kulinariske herligheter. Fra lokale delikatesser til internasjonale retter, Kvitfjell tilbyr matopplevelser i verdensklasse.

Varden-siden

Varden Restaurant ligger helt på toppen av Varden-siden. Restauranten ligger i et helt nytt, moderne bygg med helt fantastisk utsikt over fjellene som omkranser Kvitfjell. Man kan se helt til Jotunheimen i vest og Rondane i nord! Restauranten fikk nytt vertskap med profesjonelle kokker til sesongen 2023/24, så bare gled deg til et høyt nivå på både mat og drikke!

Fossen – Helt nyoppført varmestue ved påstigningen til stolheisen på Varden-siden. Bygget holder samme høye nivå på arkitektur og kvalitet som Varden-restauranten. Her kan man nye egen medbrakt mat og drikke. Forvent forskjellige arrangementer gjennom vinteren som f.eks BBQ-dager. Fossen er også tenkt utvidet til å være en restaurant i fremtiden.



Østsiden

Mett – lunch-restaurant midt i bakken, i tilknytning til Gudbrandsgard Hotell. Deilige hjemmelagde lunchretter og perfekt pizza.

Fôr - lunchrestaurant midt i bakken. Kvitfjells beste Gulasj-suppe og de beste kanelboller. Restauranten tilbyr også fine-dining i fjellet med periodevis 5- og 7-retters menyer.

Koia – Norges svar på den østerrikske afterskien! Dette stedet må oppleves.



Vestsiden

Tyrihanstunet er en institusjon i Kvitfjell. Her finnes de nydeligste hjemmelagede lunchretter, en superpopulær afterski og kveldsservering med den sveitsiske Raclette. Her arrangeres også fine-dining-kvelder med innleide kokker i verdensklasse.

Gondolen Fjellbistro – Kvitfjells desidert beste pizza i alle mulige varianter! Perfekte hjemmelagede lunchretter og fryktelig gode drinker! Her arrangeres også middagsservering.

Lettvint – Enkle, freshe lunchretter og sandwicher, shuffleboard, dart og perfekte drinker! Her arrangeres også drinkkvelder med verdenskjente bartendere og DJer! Et superkult sted!





Service i høysetet

Kvitfjell har en imponerende liste over servicefasiliteter. Enten du trenger skiskole for de minste, utleie av utstyr eller et spaopphold for deg selv, finner du det her. Kvitfjell har til og med sin egen delikatesseforretning, Vestsiden Deli slik at du kan nyte de beste lokale produktene og bestille noe spesielt til familiefesten. På østsiden finner du og ski-in kolonialforretningen Børson.



I Kvitfjell kan du med andre ord handle de beste råvarer med ski på bena og sekken på ryggen. For de større handlelistene finner du to store matbutikker kun ti minutter unna med bilen. Coop i Fåvang tilbyr også å handle for deg. Du sender handlelisten på epost og plukker opp ferdig pakkeposer når du ankommer!

Landsbyen Ringeby er en kort kjøretur unna. Her finner du det som kanskje er Gudbrandsdalens hyggeligste sentrum, med flere spesialforretninger og lokale kafeer.

Alt er med andre ord lagt til rette for mest mulig tid for deg og din familie!

Service-tilbud

- Hjemlevering av matvarer
- Hjemlevering av ved
- Vask av hytta
- Snømåking av gårdsplass, terrasser, tak.
- Få kokken hjem på hytta
- Snekkertjenester



Enkel reisevei til ditt nye feriested

Med under 3 timers kjøretur fra Oslo og planlagt utvidelse av E6 til en 4-felts motorvei helt til Hafjell, vil reisen til Kvitfjell bli enda enklere. Togforbindelsen fra Oslo gir en avslappende alternativ reisemåte som gjør turen til Kvitfjell enda mer bekvem. Fly til Oslo, hopp på toget, bestill mat som leveres til hytta mens du slapper av på reisen, og nyt en bekymringsfri ankomst med en taxi som venter på Kvitfjell-stasjonen.

La reisen din bli en del av ferieopplevelsen!

Kvitfjell i utvikling

Kvitfjell Alpinanlegg eies av Alpinco, som investerer store summer i å utvikle og foredle Kvitfjell til å være den ultimate destinasjonen. Flere stolheiser, nye alpinbakker, et økende helårstilbud og et pulserende sentrumsområde rundt stolheisen på Vestsiden er bare noen av forbedringene som kommer.

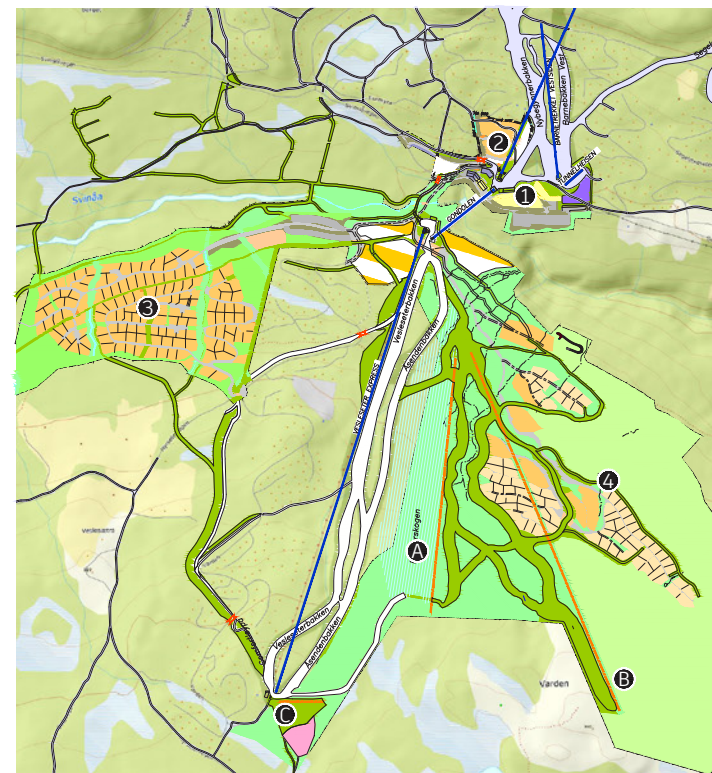
Neste steg i denne utviklingen er nye heiser på Varden-siden.

Først ut er en ny heis som vil ta deg lengre øst og vil åpne opp nye traséer og frikjøringsområder. Det skal også utvikles et nytt barneområde på toppen der stolheisen går i dag, med blant annet barnebånd.

I tillegg til vintersport, tilbyr Kvitfjell også utleie av elektriske stisykler om sommeren og høsten, slik at du kan utforske den vakre naturen på en annen måte.

Eieren av Kvitfjell, Alpinco, har en sterk tradisjon om å investere alt overskudd i å utvikle Kvitfjell videre til å bli den prefererte destinasjonen for sine gjester og ikke minst sine hytteeiere!

Foto: Alpinco



- 1. Sentrum vest
- 2. Origo
- 3. Varden III
- 4. Varden IV
- A, B, C. Planlagte heiser

Fra sesongen 2025-26 kan du med heiskort i Kvitfjell benytte alpinanleggene i Oppdal og Hafjell helt uten ekstra kostnad

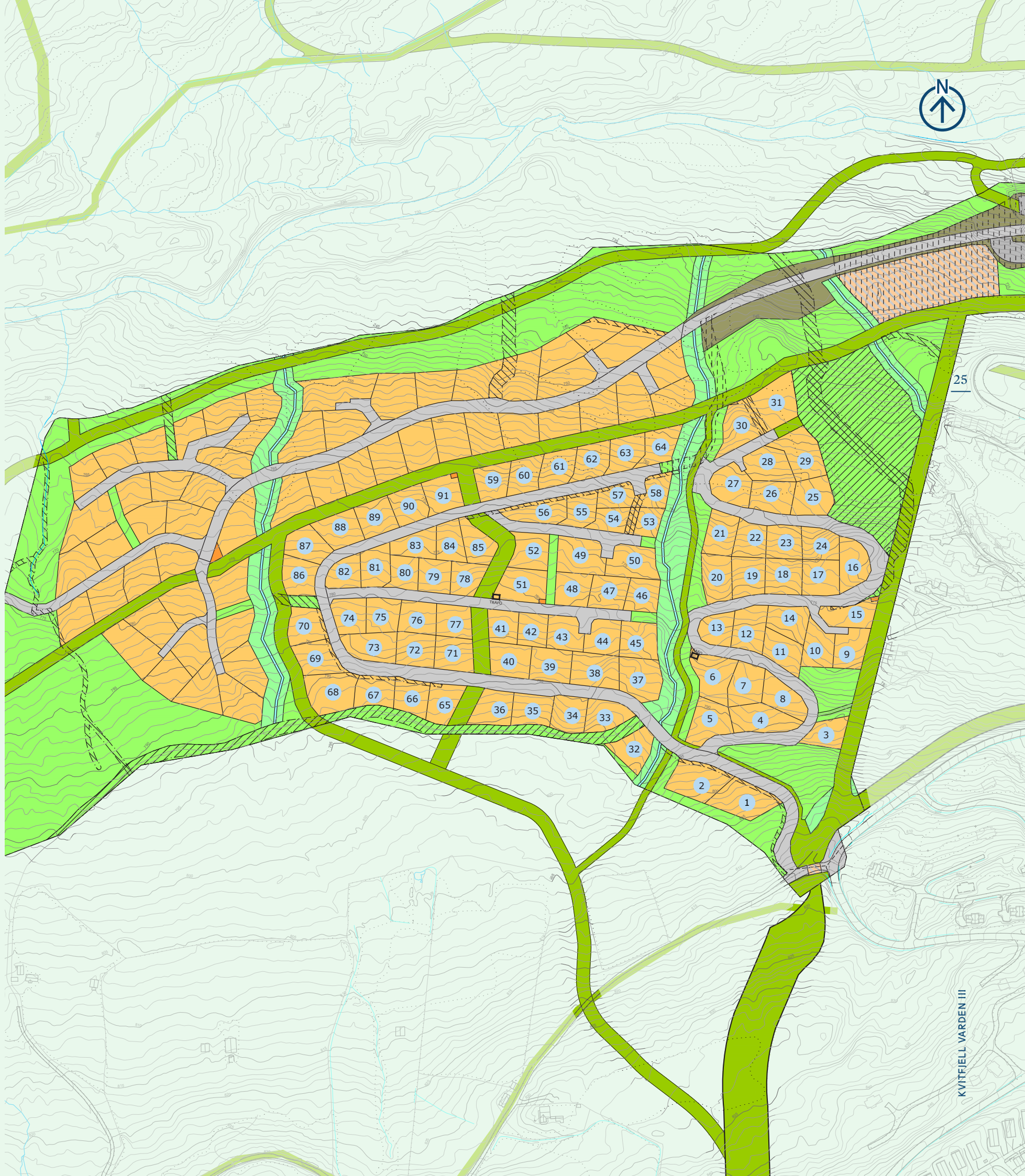
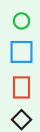
Varden

Med umiddelbar nærhet til skiproduktet - ved inngangen til Peer Gynts rike, inntil alpinbakken, utvikles nye hyttetomter.

Kvitfjell Varden er et unikt område for deg som vil bo på fjellet i naturskjønne, snøsikre, og rolige omgivelser. Siden fjellsiden åpnet i 2017 har vi allerede tiltrukket oss over 300 skiglade kjøpere! Likt for dem alle er at de elsker kombinasjonen Varden gir, med alpinbakkene, offpiste-mulighetene, barnevennligheten og det fantastiske langrennsterrengtet. De verdsetter høyt å ha alt tilgjengelig, uten måtte bruke bilen og å ha enkel tilgang til restauranter og matbutikk



Nytt felt med flotte fritidstomter



Varden III

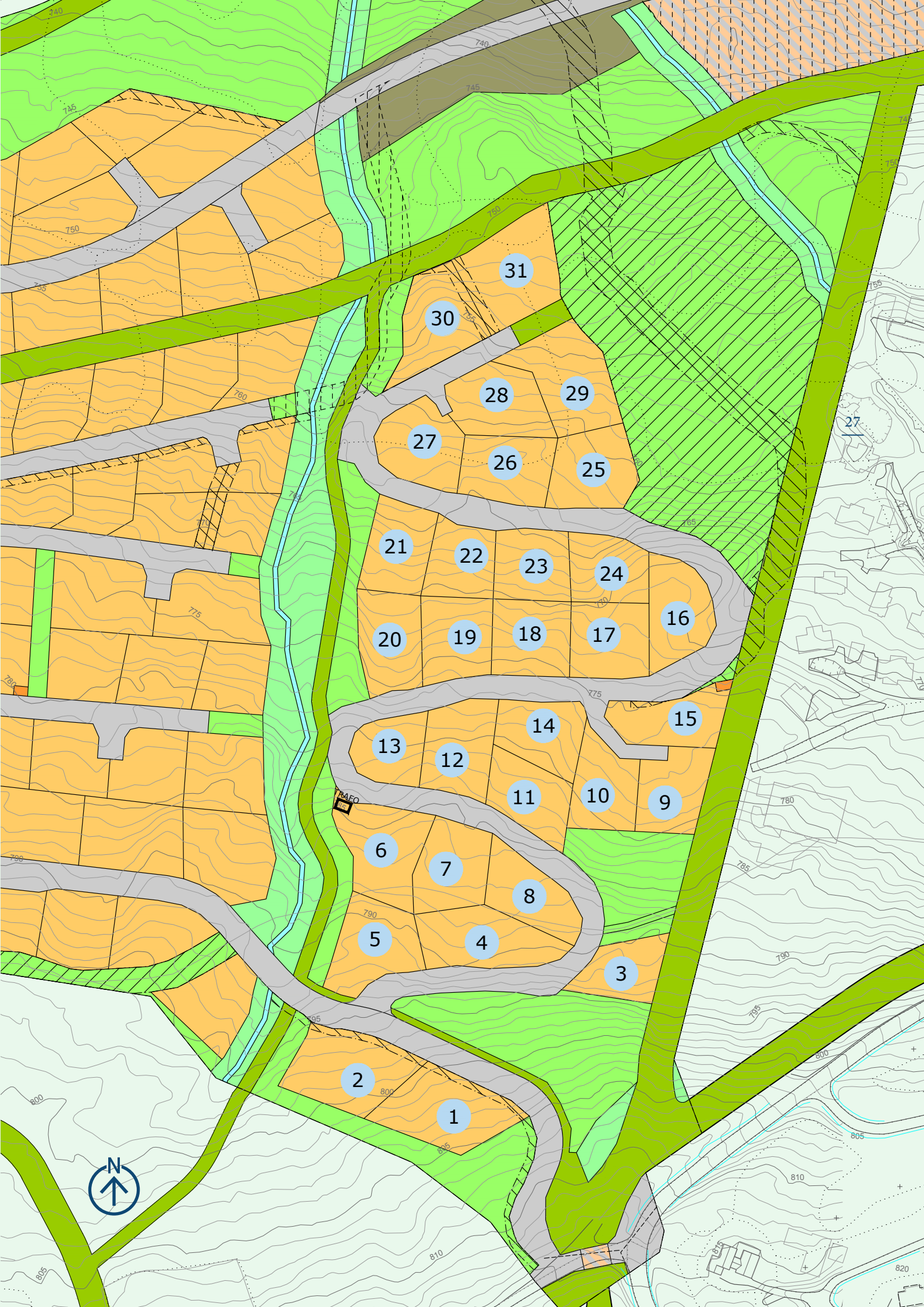
Del A

Tomtestørrelser

Tomt nr	Areal	Eierform	Sokkel'
1	1495	Eiet tomt	Ja
2	1511	Eiet tomt	Ja
3	827	Eiet tomt	Ja
4	1333	Eiet tomt	
5	1224	Eiet tomt	
6	1354	Eiet tomt	Ja
7	1102	Eiet tomt	
8	1028	Eiet tomt	
9	1000	Eiet tomt	
10	1000	Eiet tomt	
11	1000	Eiet tomt	
12	1162	Eiet tomt	Ja
13	824	Eiet tomt	
14	1020	Eiet tomt	
15	1004	Eiet tomt	
16	1111	Eiet tomt	

Tomt nr	Areal	Eierform	Sokkel'
17	1090	Eiet tomt	
18	1090	Eiet tomt	Ja
19	1065	Eiet tomt	Ja
20	1123	Eiet tomt	Ja
21	1045	Eiet tomt	Ja
22	890	Eiet tomt	Ja
23	975	Eiet tomt	Ja
24	941	Eiet tomt	Ja
25	1150	Eiet tomt	
26	1096	Eiet tomt	Ja
27	1126	Eiet tomt	
28	1152	Eiet tomt	Ja
29	1449	Eiet tomt	Ja
30	1254	Eiet tomt	Ja
31	1561	Eiet tomt	

*Ref. Reguleringsplan pkt. 4.1.4



Varden III

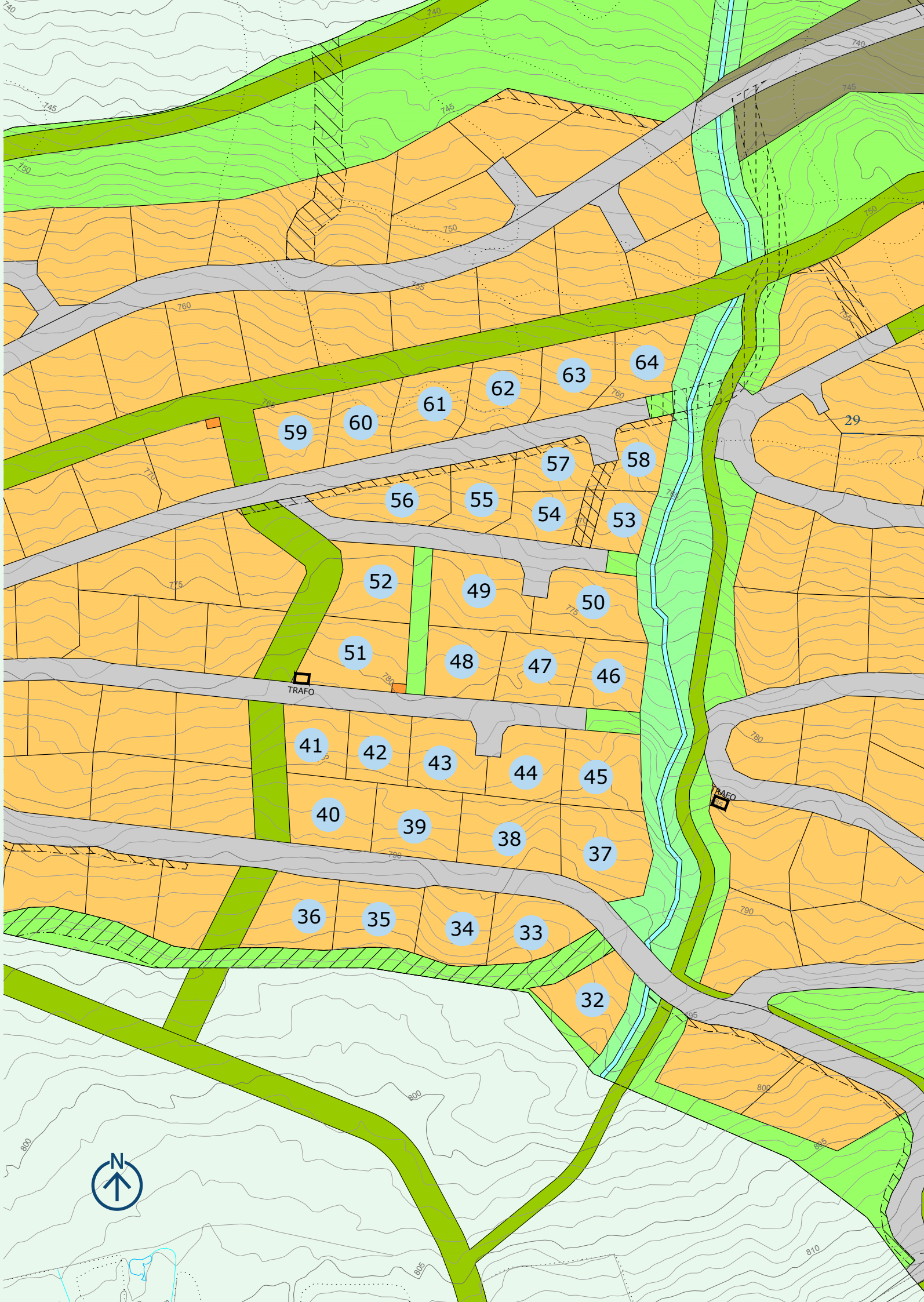
Del B

Tomtestørrelser

Tomt nr	Areal	Eierform	Sokkel*
32	1010	Eiet tomt	
33	1068	Eiet tomt	Ja
34	1000	Eiet tomt	Ja
35	1000	Eiet tomt	Ja
36	1000	Eiet tomt	
37	1362	Eiet tomt	
38	1315	Eiet tomt	Ja
39	1115	Selveier	Ja
40	1110	Selveier	
41	800	Selveier	
42	800	Selveier	Ja
43	950	Selveier	
44	954	Selveier	
45	1107	Selveier	Ja
46	867	Selveier	Ja
47	1000	Selveier	Ja
48	954	Selveier	

Tomt nr	Areal	Eierform	Sokkel*
49	1337	Selveier	
50	1253	Selveier	
51	1277	Selveier	
52	1076	Selveier	
53	674	Tomtefeste	Ja
54	774	Selveier	Ja
55	842	Selveier	Ja
56	1072	Selveier	Ja
57	720	Selveier	Ja
58	728	Tomtefeste	Ja
59	914	Tomtefeste	Ja
60	900	Tomtefeste	Ja
61	962	Tomtefeste	Ja
62	975	Tomtefeste	Ja
63	950	Tomtefeste	Ja
64	960	Tomtefeste	Ja

*Ref. Reguleringsplan pkt. 4.1.4



Varden III

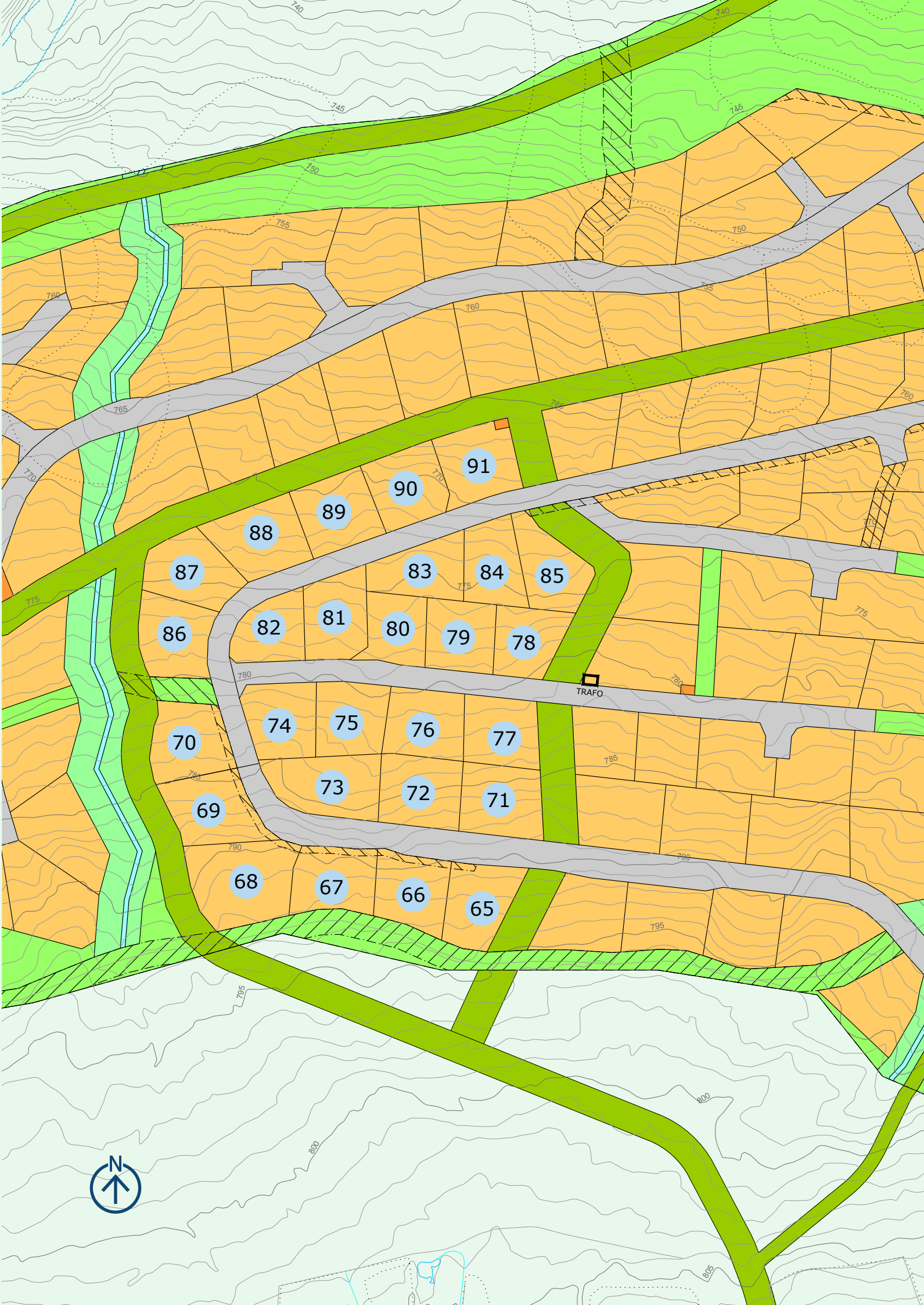
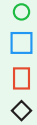
Del C

Tomtestørrelser

Tomt nr	Areal	Eierform	Sokkel'
65	972	Eiet tomt	
66	955	Eiet tomt	
67	975	Eiet tomt	
68	1510	Eiet tomt	
69	1092	Eiet tomt	Ja
70	1025	Eiet tomt	
71	1050	Eiet tomt	Ja
72	1050	Eiet tomt	Ja
73	1181	Eiet tomt	
74	950	Eiet tomt	
75	941	Eiet tomt	
76	964	Eiet tomt	
77	934	Eiet tomt	
78	835	Eiet tomt	Ja
79	890	Eiet tomt	

Tomt nr	Areal	Eierform	Sokkel'
80	775	Eiet tomt	
81	962	Eiet tomt	
82	800	Eiet tomt	
83	897	Eiet tomt	
84	874	Eiet tomt	Ja
85	925	Eiet tomt	
86	1005	Eiet tomt	
87	1021	Eiet tomt	
88	1101	Eiet tomt	
89	1015	Eiet tomt	
90	987	Eiet tomt	Ja
91	998	Eiet tomt	

*Ref. Reguleringsplan pkt. 4.1.4



Salgsoppgave

Kvitfjell Varden III

Eiendom:

Kvitfjell Varden. Tomtene er beliggende på Kvitfjell Varden. Tomtene skilles ut fra Gnr. 101 Bnr. 1, Gnr. 99 Bnr. 6, Gnr. 98 Bnr. 43, Gnr. 108 Bnr. 129 og Gnr. 109 Bnr. 56.

Selger/Eier:

Kvitfjellvarden AS er representert ved daglig Leder Odd Stensrud.

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

Bebyggelse og regulering:

Tomtene er regulert til fritidsbebyggelse. BRA skal ikke overstige 35 % av tomtens areal, herav skal 36 kvm nyttes til parkering for to biler. Det tillates inntil 3 bygninger i tunform og tomten kan kun ha én selvstendig boenhet. Maksimal tillatt mønehøyde er 7,5 meter og gesimshøyde 5,5 meter. Der det bygges oppstue tillates, for denne, maksimal mønehøyde på 8,5 meter og gesimshøyde på 7,0 meter. Oppstuens areal skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal. Enkelte tomter kan bygges med sokkeletasje, maksimal mønehøyde vil da være 9 meter og gesimshøyde 6,8 meter. Se vedlagte reguleringsbestemmelser for utfyllende informasjon om materialbruk, takkonstruksjon, gjerder mv.

Det tas forbehold om at opplysningene i nærværende prospekt kan inneholde feil og/eller avvik fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Interessenter bes derfor om å gjøre seg kjent med reguleringsbestemmelsene for området. Ved motstrid mellom opplysninger i nærværende prospekt og gjeldende reguleringsbestemmelser for Kvitfjell Varden gjelder reguleringsbestemmelsene. Selger tar forbehold om at det vil kunne komme endringer i disse. Et eventuelt arealavvik får kun betydning for prisen

dersom avviket er større enn 7 % av Tomtens areal. Kjøpers krav på reduksjon i prisen er i så tilfelle begrenset til gjennomsnittlig kvadratmeterpris for Tomten x de antall kvadratmeter som overstiger 7 %.

Infrastruktur:

Det etableres kjørevei, vann og avløpsledning, elektrisitet samt kabel for TV og bredbånd tilknyttet Telenor fram til tomtegrensen.

Diverse

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

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

Kjøper har selv ansvar og risiko for å etablere og bekoste avkjøring til tomten med legging av stikkrenne etter nærmere beskrivelse fra selger.

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal betales senest 3 virkedager før overtagedesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Omkostninger og gebyrer

Eiet tomt: I tillegg til kjøpesum kommer: Dokumentavgift, 2,5% av kjøpesummen Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,- Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 545,- Oppmåling og fradeling av tomt kr 20 165,- Tilkobling til vann- og avløpsrør kr 72 218,- Tilknytningsavgift hovedvei for nye enheter kr 10 000,-

Totale omkostninger ved kjøp av tomt til eksempelvis kr 2 000 000,- vil utgjøre kr 153 473,- Totalpris ved kjøp kr 2 153 473,-

Festet tomt: I tillegg til kjøpesum kommer: Tinglysningsgebyr for festekontrakt kr 545,- Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 545,- Oppmåling og fradeling av tomt kr 20 165,- Tilkobling til vann- og avløpsrør kr 72 218,- Tilknytningsavgift hovedvei for nye enheter kr 10 000,-

Totale omkostninger ved kjøp av tomt til eksempelvis kr 2 000 000,- vil utgjøre kr 103 473,- Totalpris ved kjøp kr 2 103 473,-

Det gjøres oppmerksom på at kostnader for kart- og deleforretning samt tilkobling til vann- og avløpsrør vil faktureres fra Ringeby kommune.

Satsene er per 01.01.24. Det tas forbehold om endringer i offentlige satser. Kontakt megler for mer informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader for kart- og deleforretning samt tilkobling til vann- og avløpsrør vil

faktureres fra Ringeby kommune.

Satsene er per 01.01.24. Det tas forbehold om endringer i offentlige satser. Kontakt megler for mer informasjon.

Tilkoblingsavgifter:

Vann/avløp: Tomtene leveres med vann og avløp frem til tomtegrense. Engangsgebyr for tilknytning til V/A-nett forfaller ved tilknytning. I tillegg til det offentlige nettet vil deler av V/A-nettet mellom hyttetomtene kunne være i privat sameie mellom hyttene. Stikkledninger fra tomtegrense frem til bebyggelse er private, og fremtidig vedlikehold av disse bekostes av eier.

Alle bygg som knyttes til vann og/eller avløp skal ha montert vannmåler som leies av Ringeby kommune. I henhold til avgiftssatser i Ringeby kommune er engangsgebyr for tilknytning av vann og avløp i 2024 kr 44 349,- inkl. mva. for vann, samt kr 27 869,- inkl. mva. for kloakk. De kommunale avgiftssatsene for tilknytning til vann og avløp er gjenstand for årlig regulering. Det leveres kabel for TV og bredbånd frem til tomtegrensen. Tilkobling av den enkelte hytte forestås ved direkte kontakt mellom Kjøper og eier av kabelen. Tilkoblingsavgifter og priser på abonnementer er ikke fastsatt enda. Det fremføres elektrisitetskabel frem til tomtegrensen med en kapasitet på 32 A, 400 V

Faste, løpende kostnader

Det er eiendomsskatt i Ringeby kommune. For 2023 har Ringeby kommunestyre vedtatt en skattesats på 3,6 promille. For boligeiendommer (heltidsboliger og fritidsboliger) er det vedtatt særatts på 4 promille, samt et bunnfradrag på kr 100 000 per boenhet. Ei hytte vil utgjøre en boenhet.

Årlige kostnader/pliktig medlem av områdets hytteeierforening.

I tillegg plikter hytteeier å betale en andel av årlige drifts og vedlikeholdsutgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger, felles vei m.m., samt kommunal renovasjonsavgift og eventuelle andre kommunale avgifter. For 2024 vil dette beløpe seg til kr. 6 000.

Videre er det plikt for kjøper til å betale et årlig løypebidrag til hytteeierforeningen. Det årlige løypebidraget skal dekke oppkjøring av blant annet langrennsløyper og er per tidspunkt for inngåelse av Kontrakten NOK 1.200,- og skal justeres hvert 3. år i henhold til konsumprisindeksen fra og med juli 2023. Beløpet innkreves av hytteeierforeningen.

For festetomter tilkommer følgende:
 Det skal betales en årlig festeavgift til grunneier. Beløpet er i Grunneieravtale avtalt å være kr. 4.000,- per år. Ved festeavtalens inngåelse skal denne reguleres etter SSBs konsumprisindeks med startdato juni 2005. Per desember 2023 vil dette tilsvare kr. 5 981,- per år.

Ligningsverdi

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

Tinglyste forpliktelser/servitutter

Det er tinglyst flere servitutter på eiendommene i dag. Det pågår et arbeid med å få slettet flere av disse. Se vedlagte grunnboksutskrifter for tinglyste servitutter. Interessenter som har spørsmål knyttet til dette oppfordres til å kontakte megler.

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

Tomte- og hytteeiere plikter å være medlem av hytteeierforening som skal organisere tomte-/hytteeiere innenfor området Kvittfjell Varden, og plikter å overholde og respektere hytteeierforeningens vedtekter slik disse til enhver tid vil være. Bestemmelse om dette skal inntas i skjøtet og tinglyses. Det er ikke anledning til å drive ervervsmessig virksomhet av noen art på eiendommen (bortsett fra utleie av hytten), uten skriftlig samtykke fra Kvittfjellvarden AS. Plikt for eier av tomten til å betale et årlig løypebidrag til Kvittfjell Alpinanlegg AS. Det årlige løypebidraget skal dekke oppkjøring av blant annet langrennsløyper og er per tidspunkt for inngåelse av

kontrakten NOK 1.200. Kjøper aksepterer at beløpet vil bli justert i samsvar med bestemmelsene i den tinglyste erklæringen. Bestemmelse om dette skal inntas i skjøtet og tinglyses.

Pengeheftelser

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. For øvrig overtas eiendommen fri for pengeheftelser. Det vil bli tinglyst pant for ubetalt festeavgift, løypebidrag og velforeningsavgift.

Salgsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven (avhl.).

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med alle vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. punktum. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtagelse

Selger skal besørge at Tomten kan overtas i Byggeklar stand senest 12 måneder etter inngåelse av Kontrakten. Selger bestemmer innenfor den gitte ramme det eksakte tidspunkt for Overtakelse, dog slik at det skal skje så snart som mulig etter at infrastrukturen er ført frem til tomtegrensen og etter at alle formelle forhold vedrørende Tomten er brakt i orden. Når de ovennevnte forhold er brakt i orden, skal Selger varsle

Kjøper. Senest 30 dager etter at slikt varsel er gitt må kjøper innbetale full kjøpesum inkludert omkostninger. Tomten anses overtatt ved innbetaling av fullt oppgjør. Kjøper oppfordres til å befare tomten før innbetaling av sluttoppgjør. Dersom Tomten ikke er Byggeklar innen ovennevnte frist og dette ikke skyldes force majeure eller forsinket kommunal behandling av nødvendige planer som omtalt ovenfor, har Kjøper etter 30 dager og med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å heve Kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt eventuelle deler av Vederlaget som er innbetalt Oppgjørsmegler med tillegg av påløpte renter. Kjøper har ikke krav på erstatning eller vederlag av noen art dersom utbyggingen ikke blir realisert.

Hvitvaskingslov

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Finansiering

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:
 Provisjon på 2,5% av salgssummen
 Det er avtalt bonus
 Oppgjørshonorar er avtalt til kr 5.500.
 I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle direkte utlegg.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

VARDEN III

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:
Tilhørende plankart sist revidert:
Godkjent av kommunestyret:

26.05.2023
15.05.2023

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende samferdselsanlegg og friluftsmål.

2 Formål og hensynssoner

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og avgrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht. pbl. §§12-5 og 12-6 til følgende formål og hensynssoner:

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

- Fritidsbebyggelse: **FB**
- Skianlegg: **SL**
- Energianlegg **BE**

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

- Kjøreveg, privat veg: **KV**
- Annen veggrunn – grøntareal **AVG**
- Parkering: **P**
- Angitte samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål: **SAA**

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

- Vegetasjonsskjerm: **VS**

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

- Friluftsmål: **LF**

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

- Friluftsområde i vann: **FLV**

Hensynssoner (§12-6)

- Sikringssoner: **H190 – Flomvei** og **H410 Krav vedrørende infrastruktur**
- Hensynssoner: **H510 Hensyn landbruk** og **H540 – Grønnstruktur**

Bestemmelsesområder (§12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde **#**

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Kulturminner

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

3.2 Vegetasjon og terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Eksisterende vegetasjonsdekke i forbindelse med bygging skal tas av og mellomlagres på forsvarlig måte i anleggsperioden. Vegetasjonsdekke skal lagres adskilt fra andre masser i anleggsperioden, og håndteres slik at det ikke tar skade eller tørker ut. De stedegne massene skal tilbakeføres som topplag og brukes til revegetering/tilsåing av berørte områder. Sekundært tilsås de berørte områdene med frøblandinger som er dokumentert egnet for beite med storfe og sau. Massene kan mellomlagres på arealer avsatt til midlertidig rigg- og anleggsområde.

I anleggsperioden for byggeområdene kan områder med arealformål *bebyggelse og anlegg* og *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* benyttes til massedeponi og riggplass. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk iht. regulert formål.

Områder på tomter som ikke skal berøres av inngrep skal avgrenses med markering før anleggsstart. GPS-styring i maskiner aksepteres som løsning.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere på egen tomt etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig ellers i utbyggingsområdene. Dette innebærer revegetering med toppmasser/vegetasjonsdekke, eller alternativt tilsåing på traseer for vann, avløp og kabler som ikke legges langs veger, samt fyllinger og vegskråninger.

3.3 Overvannshåndtering

Små regnskyll skal infiltreres på egen tomt og skal ledes til ulike steder på tomta. For tomtearealer er det to krav til infiltrasjon:

1. Avrenning fra flater som ikke er naturlig terreng, f.eks. grusplasser, ledes til infiltrasjon i grøntområder med størrelse minst 20% av flaten vannet renner fra.
2. Dersom avrenning fra flater konsentreres, f.eks. ved taknedløp, grøfter eller stikkrenner, skal det etableres en terrengforsenkning/flat grøft som kan lagre og infiltrere 0,008 m³ nedbør per m² flate vannet renner fra. Avrenning fra naturlig terreng regnes ikke med i infiltrasjonskravet.

Overvann fra tomteareal skal tas hånd om på eget areal og skal ikke føre til økt avrenning på fellesareal, vegareal el. Der det er mulig skal vann ledes ut flere steder på tomtas grøntområder i stedet for ett sted.

Stikkrenner i tilknytting til bekkene gjennom planområdet dimensjoneres for 200 års gjentaksintervall og 40% klimapåslag. Stikkrenner som ikke håndterer vann fra bekkene, dvs. de som håndterer overvann, dimensjoneres for 100 års gjentaksintervall og 40% klimapåslag.

Stikkrenner erosjonssikres ved inn- og utløp. Der hvor overskridelse av kapasitet ikke kan medføre skade på byggverk, f.eks. stikkrenner ved lavbrekk på veg, aksepteres mindre dimensjon på stikkrenner. Vegeier er ansvarlig for drift og vedlikehold av stikkrenner og andre anlegg for overvannshåndtering i tilknytning vegarealer.

Det vises til notat «Flom og overvannsvurdering» (28.02.2023) for prinsipper for overvannshåndtering.

- 3.4 Vann og avløp
Framføring og kryssing av VA-trase tillates i hele planområdet.
- 3.5 Gjerder
Gjerdebestemmelse for Ringebu kommune skal legges til grunn. Det vises til Ringebu kommunes til enhver tid gjeldende regler for hyttegjerder.
- Sikring av løyper og kryssinger for løyper skal utføres iht. avtaler med alpinanlegget. Ledegjerder med farget utførelse kan tillates oppsatt der det anses å være spesielt behov for det.
- 3.6 Flaggstenger
Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.
- 3.7 Impermeable dekker
Impermeable dekker som asfalt, betong ol. tillates ikke på utomhusarealer og veier.
- 3.8 Belysning og el-forsyning
Det tillates ikke belysning av veger eller tomter, utover vanlig utebelysning knyttet til bygninger. Disse skal være skjermet og med nedadrettet lysretning, uten blindingseffekt mot omgivelsene.
- Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel.
- 3.9 Skitrafikk
Innenfor hele planområdet, inklusive byggeområdene **FB** kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til skianlegg **SL**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med maskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad
- 3.10 Dokumentasjonskrav
Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal inkludere situasjonsplan som viser adkomst, ny bebyggelse, eksisterende og framtidig terreng, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtengrenser, samt parkeringsarealer. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomten som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer (inngrepssone).
- Ved byggesøknad skal det redegjøres for tilpasning av bebyggelsen til terrenget, samt en helhetlig faglig vurdering for utforming og detaljering av bygningsmassen. Det skal etterstrebes at bebyggelsen får høy arkitektonisk standard.
- Tegning/plan som viser overvannstiltak på egen tomt skal innsendes ved søknad om byggetillatelse, se eksempel på tegning i kapittel 6.1 i notat «Flom og overvannsvurdering» (28.02.2023). Det skal vises hvordan alt vann sikres ved avrenning i en flomsituasjon. Det skal også beskrives hvordan prinsipper for overvannshåndtering på tomten er ivarettatt i henhold til anbefalinger i notatet.
- Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for:
- hvordan lavt energibruk kan oppnås
 - hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet
 - hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet

4 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

4.1 fritidsbebyggelse (**FB**)

- 4.1.1 Snøopplag
Arealer som ligger nærmere enn 4m inntil formålsgrense for veger skal benyttes til snøopplag for veger.
- 4.1.2 Badestamp
Eventuell badestamp skal plasseres maksimalt fem meter fra hovedbygning. Ved terrasse skal badestampen fremstå som en integrert del av terrasseløsningen.
- 4.1.3 Utnytting
Tomtegrenser er vist på plankartet. På hver tomt kan det oppføres maksimalt tre bygninger. Avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommene (tomten) kan kun ha en selvstendig boenhet.

BRA skal ikke overstige 35% av tomtens areal.

Terrasse er søknadspliktig og kan maksimalt være en tredjedel av hovedhyttas bebygde areal (BYA). Fundament høyde for terrasser skal ikke overstige 1 meter, regnet fra laveste terrengpunkt. Fundamentet skal kun være for å utjevne en mindre del av terrassens underlag (50%) dersom tomten er bratt. Større takterrasser over parkeringskjellere eller store underliggende takflater er ikke tillatt. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse som er å finne på kommunens nettsider.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelse med sokkeletasje:

Det skal bygges med sokkeletasje med rom for varig opphold på følgende tomter:

FB2-1 nr. 2, 3 og 4
 FB2-2 nr. 3
 FB2-4 nr. 1
 FB2-5 nr. 1, 3 og 4
 FB3-2 nr. 7, 9, 10, 11 og 12
 FB3-3 nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7 og 8
 FB4-2 nr. 2, 3 og 4
 FB5-1 nr. 2
 FB5-2 nr. 2, 3 og 4
 FB5-4 nr. 2 og 3
 FB5-5 nr. 2, 3, 5 og 8
 FB5-6 nr. 5 og 7
 FB5-8 nr. 2 og 3
 FB5-9 nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6
 FB5-10 nr. 5
 FB5-11 nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6
 FB6-1 nr. 1 og 2
 FB6-2
 FB6-3 nr. 5
 FB6-4 nr. 2
 FB6-5 nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8 og 9
 FB6-6 nr. 2, 4 og 5
 FB6-7 nr. 1

Det skal benyttes trappede bygningsløsninger eller sokkeletasje for tomter der grunnmurs-/fundament høyde vil overskride 1,5 m over eksisterende terreng, eller topp skjæring i bakkant vil overskride 2,5 m over topp grunnmur/fundament. Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur/fundament som beskrevet over.

Bebyggelse med sokkeletasje kan maksimalt ha mønehøyde på 9,0 meter og gesimshøyde på 6,8 meter.

Høydenes måles fra eksisterende terreng på laveste høydekote langs byggets ytterside.

Det tillates ikke mindre tverrskip/oppstue for bygninger med sokkeletasje.

Bebyggelse uten sokkeletasje:

Bygningen kan maksimalt ha mønehøyde på 7,5 meter og gesimshøyde på 5,5 meter. Der det bygges med tverrstillt møneretning for 2 etasje, tillates for denne maksimal mønehøyde på 8,5 meter og gesimshøyde på 7,0 meter. Det tverrstilte taket skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede BYA.

Høydenes måles fra eksisterende terreng på laveste høydekote langs grunnmurens ytterside.

Innenfor overnevnte høydebestemmelser, kan synlig grunnmur/fundament utgjøre maksimalt 1,5 meter over eksisterende terreng. Forblending av opp til 1 meter av denne høyden kan utføres med fylling. Dette tillates kun på tre sider av bygningen. Maksimal skjæringshøyde er 2,5 meter.

4.1.5 Utforming og terrengtilpasning

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomten ved at bebyggelsen trappes, eller plasseres på en sokkel som går godt inn i eksisterende terreng. Skjæring og fylling skal begrenses til et minimum. Der sokkel utgjør over 1,5 m, skal den benyttes som en fullverdig etasje med rom for varig opphold i fritidsboligen.

Minimum 30% av tomten skal opprettholdes uten inngrep. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering (for å føre overvann ut av tomten) er tillatt.

Det vises ellers til Ringebu kommune sin til enhver tid gjeldende «veileder for terrengbehandling».

Sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med naturstein. Forblending med pålimte heller tillates ikke.

4.1.6 Parkering og interne adkomstveger

Hver parkeringsplass på terreng skal regnes som 18m² BRA. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BRA. Nedgravde garasjeanlegg skal ligge godt i terrenget. Terrenget skal ikke endres betydelig for at et garasjeanlegg skal kunne graves ned.

Det kan ikke forutsettes adkomst med bil til inngangspartiet på fritidsboligen om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep.

Maksimal stigning/fall på adkomstveg på tomt, samt evt. ramper til parkeringsanlegg er 15%. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i BRA.

4.1.7 Tak

Tak skal tekkes med materialer som er mørke og matte. Alternativt torv, sedum eller tretak.

Bygg skal ha saltak med helning mellom 22 og 35°. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Valmtak, såkalt kinavipp og mangekantet takform er ikke tillatt.

4.1.8 Solcelleanlegg

Solcelleanlegg tillates plassert på fasader og tak. Solcelleanlegget skal fremstå som en integrert del av bygningen. Solcelleanlegg skal ha matt overflate.

Installering av solcelleanlegg som dekker mindre enn 50% av takflaten for bebyggelse med én branncelle er ikke søknadspliktige.

4.1.9 Vindu og fargetilpasning

Etablering av store vindusflater (større enn 1,5 m²) kan tillates, men det forutsettes da bruk av virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende rammeverk eller takutstikk. Alternativt skal det benyttes type glass som er nedtonet og ikke gir solrefleksjon.

Farger skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

4.2 Skiløyper (SL)

Det kan etableres skianlegg / løyper både for alpint og langrenn. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Det tillates oppføring av belysning, installasjoner for snøproduksjon, samt sikringsgjerder/-nett.

Det tillates snøproduksjon og preparering med maskin hele døgnet.

Bekker og flomveger bør fortrinnsvis krysse skiløyper med åpen grøft eller klopp. Det kan etableres stikkrenner i henhold til punkt 3.3 dersom det er nødvendig for drift av skiløyper.

Arealer som berøres av terrengarbeider skal tilsås med frøblandinger det er dokumentert er egnet for beite av storfe og sau.

4.3 Energianlegg (BE)

I områdene kan det anlegges installasjoner for kommunaltekniske anlegg som trafo og andre installasjoner for teknisk infrastruktur. Det tillates inngjerding av kommunaltekniske anlegg.

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

5.1 Kjøreveg (KV)

Arealene skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak mv. Jordskjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og tilrettelegges med reetablering av stedlig vegetasjon. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht. Statens vegvesens håndbøker N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid. Det tillates ikke bom internt i hyttefeltet. Parkering langs veg i områdene er ikke tillatt.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Arealene skal benyttes til sideareal for samferdselsanlegg. Jordskjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og tilrettelegges og reetableres med stedlig vegetasjon.

5.3 Parkering (P)

Aralet skal benyttes til parkeringsplasser på grunn.

5.4 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

SAA1: Arealet kan benyttes til parkeringsplasser på grunn. Det tillates også bebyggelse som garasje/verksted/opplag til prepareringsmaskiner og teknisk utstyr til drift av skianlegg samt tilstøtende funksjoner. Maksimal gesims- og mønehøyde er 9 meter. Maksimalt bebygd areal for slike bygninger er 15%-BYA. Fasader skal ikke være reflekterende. Tak skal tekkes med materialer som er mørke og matte. Alternativt torv, sedum eller tretak. Det skal være saltak med takvinkel 10-35 grader.

SAA2: I området skal det etableres planfri kryssing av skiløype og veg.

6 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

6.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

Områdene skal avsettes til vegetasjonsskjerm. Snauhogst tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, unntatt tiltak for normal skjøtsel og sikring mot vindfall.

Ved etablering av ledningstraseer gjennom områdene skal topplag og masser tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Dersom store trær fjernes skal disse erstattes.

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

7.1 Friluftsmål (FL)

Områdene skal benyttes til friluftsområder. Områdene benyttes også til beiteområder for husdyr og normal skogsdrift. Det tillates ikke oppsatt bygninger innenfor områdene.

Ved etablering av ledningstraseer gjennom områdene skal topplag og masser tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)

8.1 Friluftsområde i vassdrag (FLV)

Arealene er friluftsområde i vassdrag og gjelder eksisterende bekkeløp/myrdrag. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen langs sidene ut over sikring av vassdraget og etablering av ledningstraseer tillates ikke. Unntatt er vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/slam som bygger seg opp, opprensning, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

9 Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

9.1 H190 Sikringssone (flomveg)

Områder merket H190 er sikringssoner for flomvei. Grøfter langs veg markert som flomveg (H190) skal erosjonssikres med samfengt sprengstein med D50=20 cm eller annen sikring som gir tilsvarende sikkerhet. H190_3 og H190_6 skal sikres fra vei til skiløype/vegetasjonssoner på tilsvarende måte. Flomvegene skal dimensjoneres for 100 års gjentaksintervall + 40% klimapåslag.

Øvrige områder i sikringssoner (H190) som ikke er langs veg skal bevares i naturtilstand. Innenfor alle sikringssonene tillates mindre terrengtilpasninger og sikring mot erosjon for å sikre at flomvann holdes innenfor sonen.

9.2 H410 Infrastruktursone (VA-anlegg)

Områder merket H410 skal avsettes til etablering av VA-anlegg gjennom byggeområder.

9.3 H510 Hensyn landbruk

Områdene merket H510 gjelder ivaretagelse av tursti/seterveg. Eksisterende sti med vegetasjon langs sidene skal bevares. Det tillates mindre arbeider med terrengtilpasning og vegetasjonsrydding for framkommelighet til fots, på ski og med sykkel.

9.4 H540 Hensyn grønnstruktur

Områdene merket H540 gjelder klimavernsone / grønnstruktur med videreføring av bestemmelse §7.3.3. i kommunedelplan for Kvitfjell 2011-2020 (pbl §11-8 bokstav c). Skogskjøtsel i området skal skje etter gjeldende skogbrukslov.

10 Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7)

Midlertidig bygge- og anleggsområde

Bestemmelsesområde #1 tillates benyttet til anleggsveg/midlertidig adkomst under anleggsperiode. Arealene skal tilbakeføres til regulert formål når 80% av tomtene i FB5 og FB6 er bebygd.

Bestemmelsesområde #2 tillates brukt som riggplass, sortering og knusing av masser, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Senest når siste delfelt (fritidsbebyggelse) er ferdigstilt skal området settes i stand og tilbakeføres i henhold til regulert formål.

11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Skibro (SAA2) (Veg/skiløype)

Skal opparbeides senest når 20 tomter ved aktuell adkomstveg (KV1, KV3, KV4, KV5) er bebygd.

11.2 Skiløyper/Skianlegg

Før siste ferdigattest gis på fritidsbolig i planområdet skal SL (regulert skianlegg) være ferdig opparbeidet.

11.3 Veg

Før det gis igangsettingstillatelse på den aktuelle tomten må det være etablert vegadkomst.

11.4 Flomsikring

Grøfter langs veg markert som flomveg (Hensynssone H190_3, _4, _5 og _6) skal etableres samtidig som KV1.

KJØPEKONTRAKT

mellom

Kvitfjell Varden AS

(som Selger)

og

(som Kjøper)

vedrørende kjøp av tomt i felt Varden 3

[•] 2024

KJØPEKONTRAKT

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

(1) **Kvitfjell Varden AS**, org nr 992 041 153 (**Selger**) og

(2) , fnr. (**Kjøper**)

1. BAKGRUNN

Selger har inngått grunneieravtaler med alle grunneierne i Varden III om regulering, utbygging og salg av tomtene i området.

Eiendommene er regulert til fritidsbebyggelse.

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

Kontrakten inngås med de forbehold som er inntatt nedenfor.

2. TOMTEN OG TOMTENS TILSTAND

2.1 Tomten

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

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

2.2 Tomtens beskaffenhet

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

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

- (i) Selger besørger kjørevei til Eiendommen. Kjøper har selv ansvar og risiko for å etablere og bekoste avkjøring til tomten med legging av stikkrenne etter nærmere beskrivelse fra selger.
- (ii) Vann- og avløpsledninger. Ledningene skal være tilknyttet kommunalt nett og Tomten vil bli avgiftspliktig i Ringebu kommune for tilknytningsavgifter og årsavgifter. Kjøper har dog selv ansvar og risiko for å legge og bekoste vann- og avløpsledninger inne på Tomten samt å besørge og bekoste tilkobling samt dekke tilknytningsavgifter;
- (iii) Kabel for elektrisk strøm. Kabelen skal være tilknyttet Gudbrandsdal Energi AS' nett. Levering av strøm omfattes ikke av Kontrakten. Alle hyttetilknytninger blir beregnet med overbelastningsvern på 32A for 400V.

Ønsker Kjøper større vern må han betale et anleggsbidrag som defineres av Gudbrandsdal energi AS som er relatert til overbelastningsvernets størrelse. Kjøper har selv ansvar og risiko for å legge og bekoste kabel for elektrisk strøm inne på Tomten samt å besørge og bekoste tilkobling.

- (iv) Kabel for fiber/bredbånd. Kabelen skal være tilknyttet Telenor sitt fibernett i tomteområdet. Levering av TV- og internettsignaler omfattes ikke av Kontrakten. Kjøper har selv ansvar og risiko for å legge og bekoste slik kabel inne på Tomten samt sørge for tilkobling.

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

2.3 Heftelser, løypebidrag og velforening.

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

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

- plikt for eier av Tomten til å være medlem av hytteeierforeningen, inkludert pant for ubetalt velforeningsavgift.
- plikt for eier av Tomten til å betale et årlig løypebidrag til hytteeierforeningen. Det årlige løypebidraget skal dekke oppkjøring av blant annet langrennsløyper og er per tidspunkt for inngåelse av Kontrakten NOK 1200,- og kan indeksreguleres hvert tredje år. Forpliktelsen vil sikres med pant.

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

3. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

4. VEDERLAG - OPPGJØR

Kjøper betaler NOK ,- ("Kjøpesummen") til Selger for Tomten.

Det skal i tillegg til Kjøpesummen betales;

- 2,5 % av Kjøpesummen til dekning av dokumentavgift, NOK
- tinglysningsgebyr for skjøte, NOK 545
- tinglysningsgebyr per pantedokument, NOK 545

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

Det vil tilkomme gebyr for tilkobling til offentlige vann- og avløpsrør når dette aktualiseres i forbindelse med bebyggelse av Tomten, samt gebyr for oppmåling og fradeling av tomt. Dagens satser i Ringebu kommune er kr 44.349 inkl. mva. for vann, kr 27.869 inkl. mva for kloakk og kr 20 165,- for oppmåling og fradeling. Det tas forbehold om at tilkoblingsgebyrene kan endre seg.

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

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

Ved forsinket betaling svarer Kjøper lovens forsinkelsesrente p.a.

Oppgjøret vil bli foretatt av Noroppgjør AS, org. nr. 986 956 204, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo ("Oppgjørsansvarlig"). Oppgjørsansvarlig skal gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene i denne kontrakten.

5. OVERTAKELSE

Selger skal besørge at Tomten kan overtas i Byggeklar stand senest 12 måneder etter inngåelse av Kontrakten. ("Overtagelse"). Selger bestemmer innenfor den gitte ramme det eksakte tidspunkt for Overtakelse, dog slik at det skal skje så snart som mulig etter at infrastrukturen er ført frem til tomtegrensen og etter at alle formelle forhold vedrørende Tomten er brakt i orden. Når de ovennevnte forhold er brakt i orden, skal Selger varsle Kjøper og det skal holdes overtakelsesmøte senest 30 dager etter at slikt varsel er gitt. Overtakelse forutsetter at fullt vederlag er registrert på Oppgjørsansvarligs klientkonto.

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

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

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

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

6. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

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

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

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

7. REGULERINGSPLANER/UTNYTTELSESGRAD

Kjøper har fått overlevert reguleringsplan for området.

8. KONSESJON

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

9. BEBYGGELSENS UTFORMING MV.

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

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

10. OPPRETTELSE AV HYTTEEIERFORENING FOR DRIFT AV OMRÅDET

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

Hytteeierforeningen skal være ansvarlig i henhold til sine medlemmer for:

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

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

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

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

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

11. ANDRE FORPLIKTELSE FOR PARTENE

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

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

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

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

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

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

12. TVISTELØSNING OG VERNETING

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

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

Kontakten er i dag underskrevet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav partene og Oppgjørsansvarlig hver beholder ett.	
	Oslo
Kjøper	for Kvittfjell Varden AS
_____	_____
	Odd Stensrud

KJØPEKONTRAKT

mellom

Kvitfjell Varden AS

(som Selger)

og

(som Kjøper)

vedrørende kjøp av tomt i felt Varden 3

[•] 2024

AVTALE OM OVERDRAGELSE AV FESTERETT

mellom

Kvitfjell Varden AS

(som Selger)

og

(som Kjøper)

vedrørende tomt i Varden 3

[•] 2024

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

(1) **Kvitfjell Varden AS**, org.nr. 992 041 153 (**Selger**) og

(2) (**Kjøper**)

1 BAKGRUNN

Selger har inngått grunneieravtaler med alle grunneierne i Varden III om regulering, utbygging og salg av tomtene i området.

Eiendommen er under regulering til fritidsbebyggelse.

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

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

2 TOMTEN OG TOMTENS TILSTAND

2.1 Tomten

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

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

2.2 Tomtens beskaffenhet

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

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

- (i) Selger besørger kjørevei til Eiendommen. Kjøper har selv ansvar og risiko for å etablere og bekoste avkjøring til tomten med legging av stikkrenne etter nærmere beskrivelse fra selger
- (ii) Vann- og avløpsledninger. Ledningene skal være tilknyttet kommunalt nett og Tomten vil bli avgiftspliktig i Ringebu kommune for tilknytningsavgifter og årsavgifter. Kjøper har dog selv ansvar og risiko for å legge og bekoste vann- og avløpsledninger inne på Tomten samt å besørge og bekoste tilkobling samt dekke tilknytningsavgifter

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

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

2.3 Heftelser, løypebidrag og velforening

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

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

- Festekontrakt, inkludert pant for utbetalt festeavgift
- plikt for fester av Tomten til å være medlem av hytteeierforeningen, inkludert pant for ubetalt velforeningsavgift.
- plikt for fester av Tomten til å betale et årlig løypebidrag til hytteeierforeningen. Det årlige løypebidraget skal dekke oppkjøring av blant annet langrennsløyper og er per tidspunkt for inngåelse av Avtalen NOK 1 200, og kan indeksreguleres hvert tredje år. Forpliktelsen vil sikres med pant.

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

3 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

4 VEDERLAG - OPPGJØR

Kjøper betaler NOK , - ("**Kjøpesummen**") til Selger for festeretten.

Det skal i tillegg til Kjøpesummen betales;

- tinglysningsgebyr for festekontrakt NOK 545
- tinglysningsgebyr per pantedokument NOK 545

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

Det vil tilkomme gebyr for tilkobling til offentlige vann- og avløpsrør når dette aktualiseres i forbindelse med bebyggelse av Tomten, samt gebyr for oppmåling og fradeling av tomt. Dagens satser i Ringebu kommune er kr 44.349 inkl. mva. for vann, kr 27.869 inkl. mva for kloakk og kr 20 165,- for oppmåling og fradeling. Det tas forbehold om at tilkoblingsgebyrene kan endre seg.

Kjøper bekoster i tillegg til ovenstående alle kostnader vedrørende oppmåling og fradeling av Tomten, tinglysing av festekontrakt og matrikkelbrev og eventuelt midlertidig målebrev samt kostnader i forbindelse med Kjøpers eventuelle

nødvendige søknader om konsesjon/konsesjonsfrihet/egenerklæring. De forannevnte kostnader faktureres Kjøper særskilt.

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

Ved forsinket betaling svarer Kjøper lovens forsinkelsesrente p.a.

Oppgjøret vil bli foretatt av Privatmegleren Nyeboliger AS, org. nr. 817 509 282, Postboks 1747 Vika, 0121 Oslo ("**Oppgjørsansvarlig**"). Oppgjørsansvarlig skal gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene i denne kontrakten.

5 OVERTAKELSE

Selger skal besørge at Tomten kan overtas i Byggeklar stand senest 12 måneder etter inngåelse av Avtalen ("**Overtakelse**"). Selger bestemmer innenfor den gitte ramme det eksakte tidspunkt for Overtakelse, dog slik at det skal skje så snart som mulig etter at infrastrukturen er ført frem til tomtegrensen og etter at alle formelle forhold vedrørende Tomten er brakt i orden. Når de ovennevnte forhold er brakt i orden, skal Selger varsle Kjøper. Senest 30 dager etter at slikt varsel er gitt må kjøper innbetale full kjøpesum inkludert omkostninger. Tomten anses overtatt ved innbetaling av fullt oppgjør. Kjøper oppfordres til å befare tomten før innbetaling av sluttoppgjør..

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

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

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

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

6 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

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

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

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

7 REGULERINGSPLANER/UTNYTTELSESGRAD

Kjøper har fått overlevert reguleringsplan for området.

8 KONSESJON

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

9 BEBYGGELSENS UTFORMING MV.

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

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

10 OPPRETTELSE AV HYTTEEIERFORENING FOR DRIFT AV OMRÅDET

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

Hytteeierforeningen skal være ansvarlig i henhold til sine medlemmer for:

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

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

Frem til hytteeierforeningen har konstituert et styre med vedtekter og eget budsjett er medlemmene (tomtefesterne og tomteeierne), heriblant Kjøper, forpliktet til hver å innbetale et årlig beløp til dekning av forpliktelser til drift og vedlikehold som nevnt foran. Innbetalingen skal skje til Selger som i denne perioden skal forestå drift og vedlikehold for hytteeierforeningen. Selger skal ha rett til alternativt å utligne kostnader til drift, vedlikehold og forvaltning i

henhold til revidert regnskap. For dette arbeidet har Selger krav på godtgjørelse med et årlig beløp begrenset oppad til kr. 1.000 per år per tomt.

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

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

11 ANDRE FORPLIKTELSER FOR PARTENE

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

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

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

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

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

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

12 TVISTELØSNING OG VERNETING

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

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

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

Oslo

Kjøper

for Kvitfjell Varden AS

Odd Stensrud



Kontakt

Ta gjerne kontakt dersom du har ytterlige spørsmål om Varden III



Rune Smidesang
Eiendomssjef

→ +47 990 15 331
→ rune@alpinco.no



kvitfjellvarden.no