Nybygg

Danebu Lodge

EiendomsMegler 1

Ingunn Iselin Husebø

928 06 232
ingunn.husebo@em1sr.no

DET HANDLER OM DRØMMER!
Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.
Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.
For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.
For å møte dine drømmer.
Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.
Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Utsikt fra 1. etg. i Danebu Lodge

Prislisten er sist oppdatert 08.01.2026

Prisliste

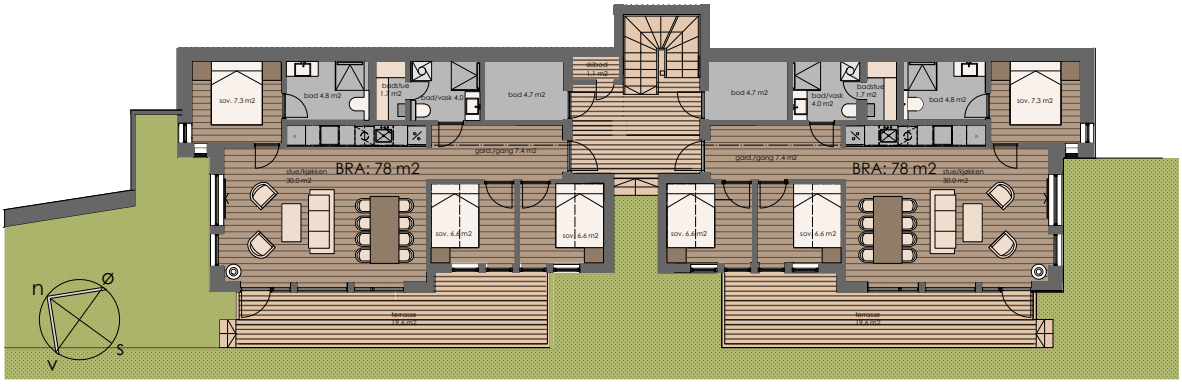
Danebu Lodge

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
L3.01	78	73	3	4 900 000	28 590	4 928 590	Ledig
L4.01	78	73	3	4 950 000	28 590	4 978 590	Ledig

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.



Lodge 3, leilighet L3.01

Lodge 4, leilighet L4.01

PLANTEGNING

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Fra stue i Leil. 3.02

Fra stue i Leil. 3.02

Fra soverom i Leil.3.02

Fra bad med badstue

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Danebu Utvikling AS
Adresse: 0283 Oslo
Org.nr: 911581337

PROSJEKTBESKRIVELSE

•Beliggenhet i særklasse med panoramautsikt over Danebu Kongsgaard til Skogshorn i Hemsedal og langt inn i Jotunheimen.
•Sol fra morgen til kveld.
• Stedstilpasset moderne design av høy kvalitet og standard.
• Rett inn i alpinbakken, eller rett ut i langrennssporet.

Dette er Aurdal i Valdres på sitt aller beste!

Danebu Lodge er et eksklusivt fjellprosjekt som kombinerer moderne arkitektur, gjennomtenkte planløsninger og ekte fjellfølelse – midt i det tradisjonsrike og naturskjønne området Danebu i Valdres. Her skapes boliger for mennesker som verdsetter ro, kvalitet og nærhet til naturen, året rundt.

Prosjektet er utviklet med respekt for landskapet, lokal byggeskikk og områdets historie – samtidig som det møter dagens krav til komfort, funksjonalitet og varig kvalitet.

Bygningene i Danebu Lodge er utformet med et tydelig arkitektonisk uttrykk som balanserer moderne linjer med klassiske fjellelementer. Naturlige materialer, dempede farger og gode proporsjoner gjør at bebyggelsen smelter harmonisk inn i omgivelsene.
Store vindusflater slipper naturen inn og gir rikelig med dagslys, samtidig som de rammer inn utsikten mot fjell og landskap. Overbygde uteplasser og balkonger forleng¬er sesongen og gir rom for både stillhet og samvær.

Leilighetene og enhetene i Danebu Lodge er planlagt med fokus på:
• Effektiv og fleksibel romløsning
• Sosiale soner med åpen stue- og kjøkkenløsning
• Gode soverom og praktiske oppbevaringsløsninger
• Moderne bad med høy standard
• Badstue, peis, gulvarme
• Rotpunkt kvalitetskjøkken m/integrerte hvitevarer
• Store terrasser og private uteplasser

Danebu Lodge er bygget for å vare – både teknisk og estetisk. Det er valgt solide konstruksjoner, robuste materialer og løsninger som tåler fjellklimaet. Samtidig gir prosjektet mulighet for individuelle tilvalg, slik at boligen kan tilpasses personlig stil og behov.

Her er det lagt til rette for både helgebruk, lange ferier og arbeid fra fjellet.

Danebu Lodge er mer enn et fritidsprosjekt – det er et sted å lande. Et fristed for familie og venner. Et sted for minner, tradisjoner og nye historier.
Her investerer du ikke bare i en bolig, men i tid, opplevelser og livskvalitet – i et av Norges mest stemningsfulle fjellområder.

Det er kun to leiligheter igjen i trinn 1 og 2 i dette flotte prosjektet. Leilighetene ligger i 1. etasje og er arealeffektive 4-roms leiligheter på BRA 78 kvm med lys og luftig stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang til romslig terrasse med praktfull utsikt, 3 soverom, 2 bad, hvorav et med badstue, gang med god plass til garderobe og bod.

Reserver denne drømmeleiligheten i dag og flytt inn allerede til påske!

Dette er et sted hvor pulsen senkes – og livskvaliteten øker.

Kjøreavstand kun 170 km fra Oslo, 2,5 timer på oppgraderte og lettkjørte E16.

BELIGGENHET

Danebu Lodge ligger høyt og fritt i terrenget, omgitt av åpent fjellandskap og har en optimal beliggenhet med panoramautsikt til Hemsedal og Jotunheimen og sol fra morgen til kveld.

Her har du umiddelbar tilgang til naturen og området byr på et bredt spekter av aktiviteter – både sommer og vinter:
•Ski in / ut til Valdres alpinanlegg, samt servicetilbud
• Langrenn rett utenfor døren, 180 kvm med maskinprepererte langrennsløyper
• Flotte tur- og sykkelmuligheter i fjellterreng, eller en gulfrunde på en av Norges vakreste golfbaner
• 300 m til vakre Danebu Kongsgård Boutique hotell med gourmetrestaurant og andre hotellfasiliteter
• Stillhet, utsikt og ekte fjellro

Dette er et sted hvor pulsen senkes – og livskvaliteten øker.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

danebubakken.aurdal.no

ADRESSE

Danebu Lodge
Danebubakkin, 2910 AURDAL

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 93, bnr. 558 i Nord-aurdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Eiendommen vil bli seksjonert og hver bolig vil bli tildelt eget seksjonsnummer.

PRIS

L3-01 kr 4 900 000,- + lave omk.

L4-01 kr 4 950 0000,- + lave omk.

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi. Tomteverdien pr. leilighet er beregnet til kr 1 100 000,- som vil utgjøre kr 27 500,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 545

Omkostninger pr. bolig vil utgjøre totalt kr 28 590,-

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale 10% forskudd rett etter kontraktinngåelse.
Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadsoppføringslova §12
All innbetaling er å anse som depositum iht. bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntrer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.
Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.
Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORHOLD

Prosjektet er rammegodkjent og det er gitt igangsettelsestillatelse av Nord-Aurdal kommune.

Selger har hevet sine forbehold for igangsetting og byggearbeidene er igangsatt.

SELGERS FORBEHOLD

Forsinket levering.
Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre til eventuelle hindringer som ikke er tatt i betraktning og at disse hindringene kan føre til forsinket overtakelse. Hvis hindringene kommer under reglene om force majeure kan utbygger kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova.
Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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 byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Leveransen er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift {TEK17), gjeldende fra 1/1 2019, og fyller gjeldende krav i Plan og Bygningsloven med de forskrifter som er gjeldende for fritidsleiligheter.

Dersom det viser seg nødvendig forhbeholder selger seg retten til å foreta endringer i konstruksjoner og til dels endring av materialbruk i forbindelse med detaljprosjektering under forutsetning av at dette ikke endrer pris, kvalitet, rominndeling, planløsning og funksjon.

Alle mål på tegning er konstruksjonsmål, dersom ikke annet er spesifisert.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OVERTAKELSE

Estimert overtagelse mars-april 2026.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

AREALANGIVELSE

BRA 78 kvm , BRA-i 73 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA-i

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal

Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

AHL (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

GUA (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

INNHOLD

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Kjøkken: Det leveres høykvalitetskjøkken fra Rotpunkt med integrerte hvitevarer fra Gorenje.

Standard kjøkkentegninger leveres som vedlegg til kontrakt.
Bad: På bad leveres keramiske veggfliser i dusjsone på bad av typen La Fenice core 60x60 Fugefarge tilpasset flisvalg. Øvrige vegger Vegger utføres med stående sprekkpanel 13x120mm. Behandles 1 strøk med farge Storefoss grå farge. På gulv leveres keramiske gulvfliser type La Fenice core 60x60 Taupe. Fugefarge tilpasset flisvalg. Som sluk leveres Unidrain i børstet stål. baderomsinnredning type Vikingbad Mie 80 mørk grå farge , med brede skuffer og heldekkende vask. Dobbel stikkontakt blir plassert til siden for speilet iht. gjeldende elektronorm. Det leveres Tapwell SK071 Krom servantarmatur eller tilsvarende. Vegghengt toalett med innbygget skjult cisterne og skjult vannlås, toalettskål Alterna Arco hvit med mykstengende setelokk eller tilsvarende. TECE innbyggingssisterne og TECE trykknapp. Dusjhjørne 90x90 som prinsipp med hengslede dører leveres av type Alterna Pyxis rett dusjdør i krom eller tilsvarende. Dusjtype Tapwell TVM7200 m/termostat for veggmontering i krom utførelse eller tilsvarende. Det er avsatt plass på det ene badet hvor det leveres strøm, vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin og kondens-tørketrommel.

Badstue leveres ferdig innredet med badstueovn type Finnheat 4,5 kw.

Garderobefasiliteter: Garderobeskap kan leveres som tilvalg. Leverandør møbler «Home Factory»
Det samme gjelder senger, bord, stoler, møbler og hyller etc.
Link til hjemmeside: https://www.homefactory.no

Ventilasjon:
Leiligheten leveres med balansert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft
på soverom og stue/kjøkken. Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for hver leilighet.
Aggregatet vil bli plassert i bod hvis teknisk mulig.

Sanitær:
På bad leveres Tapwell SK071 Krom servantarmatur eller tilsvarende. Vegghengt toalett med innbygget skjult cisterne og skjult vannlås, toalettskål Alterna Arco hvit med mykstengende setelokk eller tilsvarende. TECE innbyggingssisterne og TECE trykknapp. Dusjtype Tapwell TVM7200 m/termostat for veggmontering i krom utførelse eller tilsvarende.

Brannsikring:
Det monteres røykvarslere og pulverapparat iht. gjeldende krav.

Dører og vinduer:
Hoveddør type Nordicdoor Emma m/glass og boddøren type Nordicdoor Trend eller tilsvarende leveres i fargen NCS 8500-N på begge sider. Begge dørene leveres med FGgodkjent låskasse og i henhold til gjeldende teknisk forskrift mht. lyd og brann.

Innvendige dører leveres som 1-speils fyllingsdør Harmonie Line eller tilsvarende. Farge: NCS S7502-Y Dørene leveres med flat terskel og luftespalte for ventilasjon.

Vinduer leveres som fabrikkmalte trevinduer med 3-lags energiglass. Det leveres samme farge innvendig og utvendig NCS S7502-Y. Det er minimum 1 åpningsbart vindu og/eller balkong/terrassedør pr. oppholdsrom. Grunnet byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

Overflater og kledning:
Gulv i leiligheten leveres med Opus XL grå laminatgulv i stue/spisestue og alle soverom. Det leveres keramiske gulvfliser i hall og på bad av type: La Fenice core 60x60 Taupe. Fugefarge tilpasset flisvalg.

Vegger utføres med stående sprekkpanel 13x120mm. Behandles 1 strøk med farge Storefoss grå farge. Veggene isoleres med mineralull.

Innvendig tak leveres med stående sprekkpanel 13x120 mm. Behandles 1 strøk med farge Storefoss grå. Det kan forekomme ekstra nedforinger/innkassinger av teknisk årsaker/installasjoner. Typisk eksempel er innkassing/nedhimling av føringsvei for ventilasjonskanaler langs takenes sider og delflater. Det leveres nedsenket himling i bad og hall for føringsvei for balansert ventilasjonen. Himlingshøyden i leilighetene plan 1 i stue/kjøkken og soverom har ekstra stor himlingshøyde på ca. 2,65m.

Tak/gulvlister:
Som taklist leveres Furu 12X45 glatt. Gulvlist Furu 15x70 glatt. Listene behandles 1 strøk med Storefoss grå.

Foringer/gerikter:
Enkel minimalistisk utførelse. Behandles 1 strøk med Storefoss grå.
Boder: Sportsbod på 4,7 kvm ved inngang til leiligheten.

Boder:
Boden leveres isolert med fliser på gulv. I boden avsettes det plass til VV bereder og aggregat til balansert ventilasjon. Det leveres sluk i bod.

ANTALL SOVEROM

3

ETASJE

Bygget består av to leilighetsplan.
Leilighetene som er for salg ligger i 1. etasje

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Prosjektert selveierleilighet

BYGGEMÅTE

Byggene vil bli utført med bærekonstruksjon i tre og stål.

Fasade

Bak og sidevegger i plan 1 bygges med Jacon 350 isolert vegg innvendig utforet. Resten av fasadeveggene vil bli utført som isolerte stenderverksvegger av tre med dampsperre, mineralullisolasjon, vindsperre og med en blanding av trekledning og forblending med steinpanel type Valdres sømløs. Trevirke leveres ferdig beiset fra fabrikk med Jotun Sæterbrun.

Gesimser leveres åpne, uten gesimsbord. Behandles 1 strøk i samme farge som bygget.

Helisolert sperretak med dimensjon 48x350 mm. Det påmonteres dampbrems fra Hunton med tilhørende nedlekting for skjult elektrisk anlegg, tykkelse 48 mm. Som lufting over vindsperre for takkonstruksjonen leveres 73 mm kryssluftet konsept med videre bruk av 18 mm OSB som underlag for torv.

Balkong/terrasse utføres med 28x120 trykkimpregnert trevirke. Balkongrekkverk leveres med

liggende trespilerekkverk i trykkimpregnert trevirke. Behandles 1 strøk i samme farge som bygget.

BYGGEÅR

ferdigstilt Under bygging med forventet ferdigstillelse til påske 2026.

TOMT

Tomteareal er ca. 809.7 kvm på eiet tomt.
Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

PARKERING

Det leveres 6 p-plasser til hver dobbel Lodge. Hvorav hver leilighet får tildelt 1 plass og resterende 2 plasser vil være felles/gjesteparkering. Hver tildelt plass vil leveres med røropplegg for El-bil lader. Ladeboks kan leveres som tilvalg.

Parkeringsplassen som følger hver seksjon vil bli organisert som felesareal med tidsbegrenset, vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

BODER

Sportsbod på 4,7 kvm ved inngang til leiligheten.

TILVALG

Kort tid etter kontraktinngåelse vil det innkalles til tilvalgsmøte.

Det nærmer seg avslutning av prosess for å gjøre tilvalg. Ved rask avgjørelse vil det være mulig å foreta noen tilvalg. Det oppfordres til å ta kontakt for avklaring om tilvalgsfristen har utløpt før inngivelse av kjøpstilbud.

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 kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endinger på selgers leveranse.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg

(kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.
Kostnader for alle avtalte tilvalg innbetales til meglers klientkonto 5 dager før overtagelse.

Tilvalg vil bli håndtert av utbygger. Utbygger har et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- samt 15 % påslag på kostpris fra leverandør på alt tilvalg. Utbygger forbeholder seg muligheten til å ta betalt for de kostnader som påløper ved forespørsel om endringer av tegning/prosjektering eller lignende selv om kjøper ikke velger å foreta disse forespurte endringene.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Felles trappeoppgang
Eiertomt på 809,7 m²
Opparbeidet felles parkeringsplass og tilkomstveier
Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.
Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnad pr. enhet er stipulert til kr 10 000,- pr. år. Dette inkluderer brøyting og forsikring.
Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres hver enkelt seksjonseier separat.
Innboforsikring tegner hver seksjonseier separat.

VELFORENING

Det er ingen velforening.
Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Det samme gjelder evt. etablering av veilag.
Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

REGULERINGSFORHOLD

Tiltaket er godkjent i vedtak av 13.09.2024
Tomten ligger innenfor arealformål – kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Området er vist med arealplanformål kombinert bebyggelse og anleggsformål – T2b.
I gjeldende reguleringsbestemmelser for T2, står det blant anna at det er tillatt å bygge ut T-BYA 30% i byggeområde for turistvirksomhet. Videre står det at maksimal mønehøyde med underetasje er 9,0 m over murkrone eller 9,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Beregnet grad av utnytting på tomten viser at tiltaket blir 29,3 %-BYA
Beregning av høyder over gjennomsnitt planert terreng viser at planlagt gjennomsnittlig
høyde over ferdig planert terreng blir 6,5 m og takvinkel på 27 grader.

Tiltaket er i tråd med gjeldende arealplanbestemmelser med tanke på høyde, utforming og plassering og er godkjent.

REGULERING
Boligen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

LEGALPANT

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må foreligge før

overtagelse. I motsatt fall vil megler fraråde å overta boligen.
Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Brukstillatelse/ferdigattest besørges av selger. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det på eget ansvar og det er ulovlig å bebo boligen. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter frakommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.
Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

HEFTELSER/SERVITUTTER

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

3451/93/558:
08.05.1987 - Dokumentnr: 1896 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:95 Bnr:1
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere
Dansk Folke-Ferie, eier av gnr. 93 bnr. 31 i Nord-AurdaJ gir med dette Staten v/ Valdres Skogforvaltning (gnr. 95 bnr. 1) og Sigurd Opheim (gnr. 93 bnr. 1) veirett på gnr. 93 bnr. 31

26.10.1988 - Dokumentnr: 4996 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere
Om kommunens rett til legging av vann- , overvanns- og spillvannsledninger over gnr 93 bnr 31. Lengden på ledningsstrekket over gnr. 93, bnr. 31er på ca. 460 m. Kommunen gis rett til å anlegge og ha liggende ovennevnte ledningsstrekk med tilhørende kummer og stake/spylerør. Der ledningsstrekket går over dyrket mark/hage, må eventuelle synlige kumlokk plasseres slik at de ikke hindrer bruken av slike areal. Kummene skal til enhver tid ha adgang til ledningene og kummene m.v. med rett til å utføre fremtidig ettersyn og vedlikehold. Erstatning for skader og ulemper i forbindelse med anlegget og senere vedlikehold, ettersyn og reparasjon skal betales av kommunen.

15.02.2008 - Dokumentnr: 137948 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:9
Plikt til vedlikehold, brøyting. m.v.
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2008 - Dokumentnr: 154840 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:365
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:366
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:368
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:369
Gjelder ved 21
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2008 - Dokumentnr: 154840 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:365
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:366
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:368
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:369
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2008 - Dokumentnr: 154840 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:2
Bestemmelse om tilknytningavgift for eiendommer som har adkomst langs veg 18
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2008 - Dokumentnr: 154840 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Plikt til å delta forholdsmessig i vedlikehold, brøyting mv. av Freningvegen
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2008 - Dokumentnr: 442588 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:310
Danebu Kongsgård AS gir gnr. 93, bnr. 310 rett til burk av veg som går over gnr. 93, bnr. 31. Rettighetshaver er forpliktet til å betale en forholdsmessig andel i vedlikehold, brøyting mm
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2011 - Dokumentnr: 1067577 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:279
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr 93, bnr 279 har veirett over gnr 93, bnr 31.
Rettighetshaver har selv ansvar for vedlikehold av veien.
Retten kan om nødvendig kreves endret til annen trase, som sikrer atkomst til bnr. 279, dersom eier av gnr 93 bnr 31 ønsker å bygge ut området. Ved fremtidige endringer i

organiseringen av veivedlikehold forplikter bnr. 279 seg til å akseptere og tiltre en ny vedlikeholdsavtale.

19.04.2017 - Dokumentnr: 404829 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:367
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr 93, bnr 279 har veirett over gnr 93, bnr 31
Rettighetshaver har selv ansvar for vedlikehold av veien. Retten kan om nødvendig kreves endret til annen trase, som sikrer atkomst til bnr. 279, dersom eier av gnr 93 bnr 31 ønsker å bygge ut området. Ved fremtidige endringer i organiseringen av veivedlikehold forplikter bnr. 279 seg til å akseptere og tiltre en ny vedlikeholdsavtale.

19.04.2017 - Dokumentnr: 404829 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:367
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr 93 bm 367 har vei- og parkeringsrett over gnr 93, bnr 31.

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401129 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:486
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere
Eier av gnr. 93, bnr. 486 skal ha vegrett over gnr. 93, bnr. 31. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av adkomstvegen deles mellom brukerne av adkomstvegen.

22.11.2018 - Dokumentnr: 1585795 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:282
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 93 bnr. 282 gis evigvarende bruksrett til helårs kjøre- og adkomstvei over gnr. 93 bnr. 31 via Danebuvegen og frem til eiendommen (gnr. 93 bnr, 282).

22.11.2018 - Dokumentnr: 1586350 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:280
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere
Utbygger besørger bygging av VA-anlegget
Fremtidig vedlikehold av anlegget fordeles med en forholdsmessig andel på samtligebrukere, inntil anlegget og tilhørende vedlikehold av dette overtas av kommunen.

22.11.2018 - Dokumentnr: 1586350 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:280
Bestemmelse om høydebegrensning
Registrert feil tekst
Rettet etter tingl. §18
10.03.2022 Arkivref. 22/09800-2
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2018 - Dokumentnr: 1586350 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:280
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2018 - Dokumentnr: 1586350 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:280
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2018 - Dokumentnr: 1586350 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:280
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

om fremføring av vann- og avløp for felles VA-anlegg opparbeidelse og rett til felles vei, samt opparbeidelse og rett til parkeringsplass, adkomstvei m. v.

Vann- og avløp: Utbygger besørger bygging av VA-anlegget ihht det vedlagte kartet (Vedlegg 1). Fremtidig vedlikehold av anlegget fordeles med en forholdsmessig andel på samtlige brukere, inntil anlegget og tilhørende vedlikehold av dette overtas av kommunen.

Veirett, parkeringsrett, adkomstrett, samt begrensninger i maksimal høyde for bebyggelse, byggegrense m. m: Den faktiske opparbeidelse av felles vei frem til eiendommene (herunder stikkveien betegnet som "veg 23") og to parkeringsplasser til bruk for gnr. 93 bnr. 280, forestås av utbygger og utføres ihht. til tegning utarbeidet av Norprosjekt AS.

Veirett, ferdselsrett, parkeringsrett og rett til kabelføring Evigvarende rett til helårs kjørevei- og adkomstrett over gnr. 93, bnr. 31 og frem til de to parkeringsplassene på gnr. 93, bnr. 31, samt evigvarende eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til disse plassene og rett til fremføring av nødvendige kabler fra sin eiendom og frem til parkeringsplassene til lading av el-bil.

14.01.2019 - Dokumentnr: 53584 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:283
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2019 - Dokumentnr: 53584 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:283
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2019 - Dokumentnr: 202942 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:368
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:369
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2019 - Dokumentnr: 202942 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:368
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:369
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettighetshaver (gnr. 93 bnr. 368 og bnr. 369) gis evigvarende og vederlagsfri rett til å føre og å ha vann og avløpsanlegg over avgivers eiendom (gnr. 93 bnr. 31). I dette ligger også en rett for rettighetshaver til å koble seg til anlegget samt utføre nødvendig vedlikehold.

05.03.2019 - Dokumentnr: 264779 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:279
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2019 - Dokumentnr: 264779 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:279
Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2024 - Dokumentnr: 1627065 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Elektronisk innsendt

20.09.2024 - Dokumentnr: 1980558 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:511
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 93, bnr. 558 gis rett til oppføring av bygg nærmere enn 1 meter fra grenselinjen til gnr. 93, bnr. 31 og gnr, 93, bnr. 511

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.
Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. 3D tegninger er kun av illustrativ art og det er leveringsbeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter. Tegningene kan vise innredninger, detaljer og utstyr som ikke er med fra leverandøren. Dette kan være senger, garderobeskap, badekar og annet sanitærutstyr, hvitevarer, møbler, pipe, utvendig forblending, utvendig hellelegging, etc., samt bygningsmessige innredninger som forbruker selv skal utføre. Stiplede linjer på tegningene viser tilvalgs mulighet, og er ikke en del av standard leveranse.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, 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.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:
Provisjon kr 55 000,- pr. enhet, samt tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- (beløp eks. mva.)
EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

AVTALEBETINGELSER

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 betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende 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.

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 dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Selger vil fremlegge energimerke med energikarakter før overtagelse. Du kan få grønt boliglån med ekstra gode betingelser om du kjøper deg en bolig med energikarakter A eller B. Grønt boliglån er bra for lommeboka og miljøet.

OPPVARMING

Det leveres gulvvarme som elektriske varmekabler i alle gulv med flislagte overflater samt varmekabler eller varmefolie i de øvrige oppholdsrom unntatt soverom. Videre leveres panelovner dimensjonert for oppvarmet volum i alle soverom.
Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse. Antall El-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk. I tillegg til lyspunkter inne i leilighetene, leveres utvendig belysning og dobbelt stikk

på terrassen. Himling på bad og i hall leveres med LED downlights. Det leveres minimum 3 stk. LED downlights i hall og bad. Der det leveres LED downlights leveres også dimmer.

ADGANG TIL UTLEIE

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

RADONMÅLING

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Fiber er under utvikling i området, men 5Gdekningen i området fungerer godt i følge selger
Eventuell tilknytning til fremtidig fiber bekostes av kjøper.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.
Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

EIENDOMSSKATT

Det er p.t. eiendomsskatt i Nord-Aurdal kommune.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vann og avløp.

Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet

Se over under kommunale avgifter. Det blir etablert en felles måler for bebyggelsen på eiendommen.

Privat vei.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50 000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. 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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Det er tegnet en datadelingsavtale mellom utbygger/ selger og megler. Det innebærer at personopplysninger om interessenter og kjøpere vil bli delt mellom megler og utbygger/selger. For å oppfylle avtalen påberopes berettiget interesse, Jfr lov om behandling av personopplysninger kap. 9, § 34 punkt 40. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger/megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. 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 og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

VEDLEGG

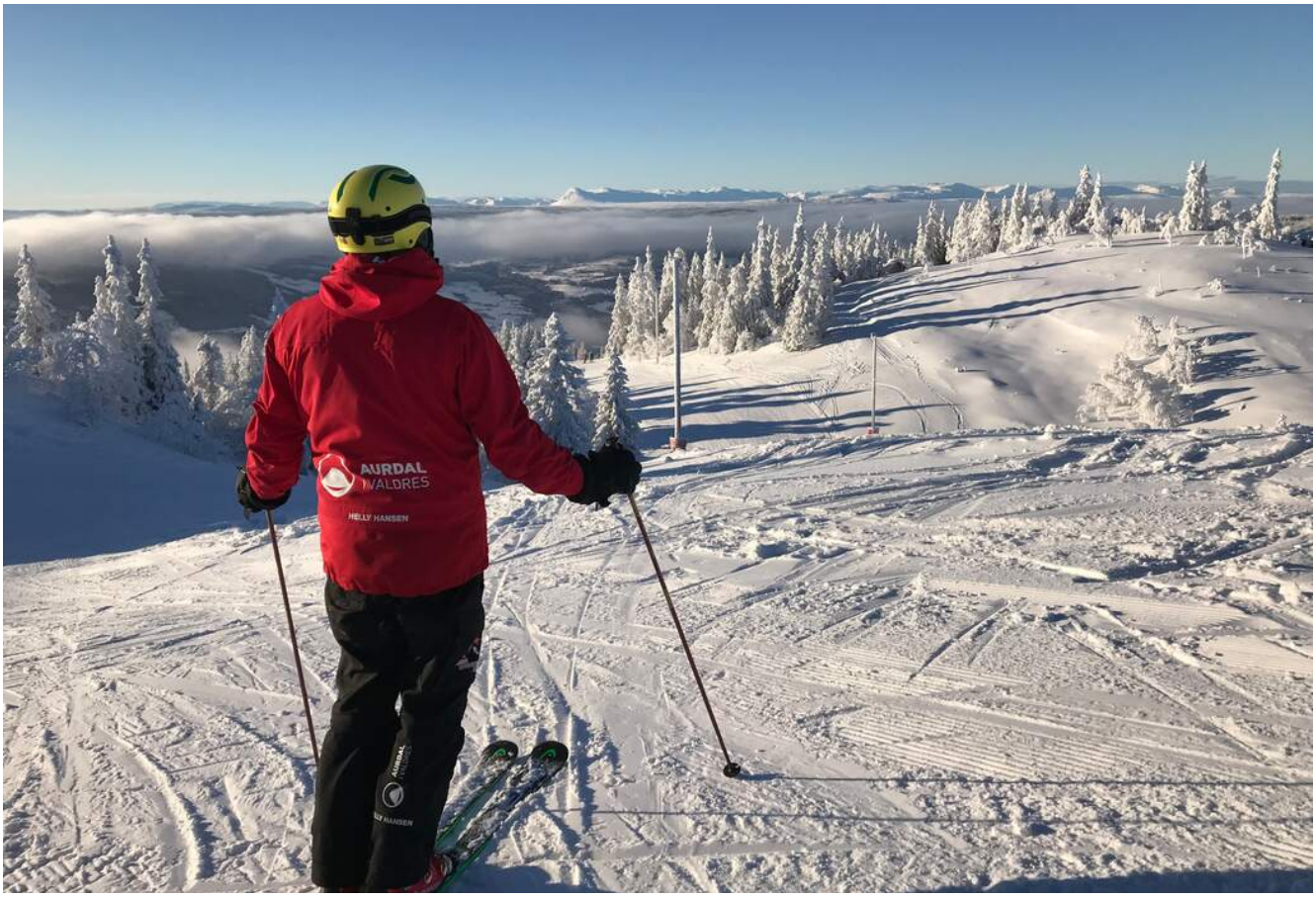
Tegninger datert 30.06.2024
Reguleringsplan med bestemmelser datert 21.08.2024
Basiskart/situasjonskart datert 31.08.2024
Leveransebeskrivelse fra utbygger datert 09.10.2024
Grunnbok datert 16.12.2025
Bustadoppføringslova
Forslag til vedtekter 21.08.2025

OPPDRAGSANSVARLIG

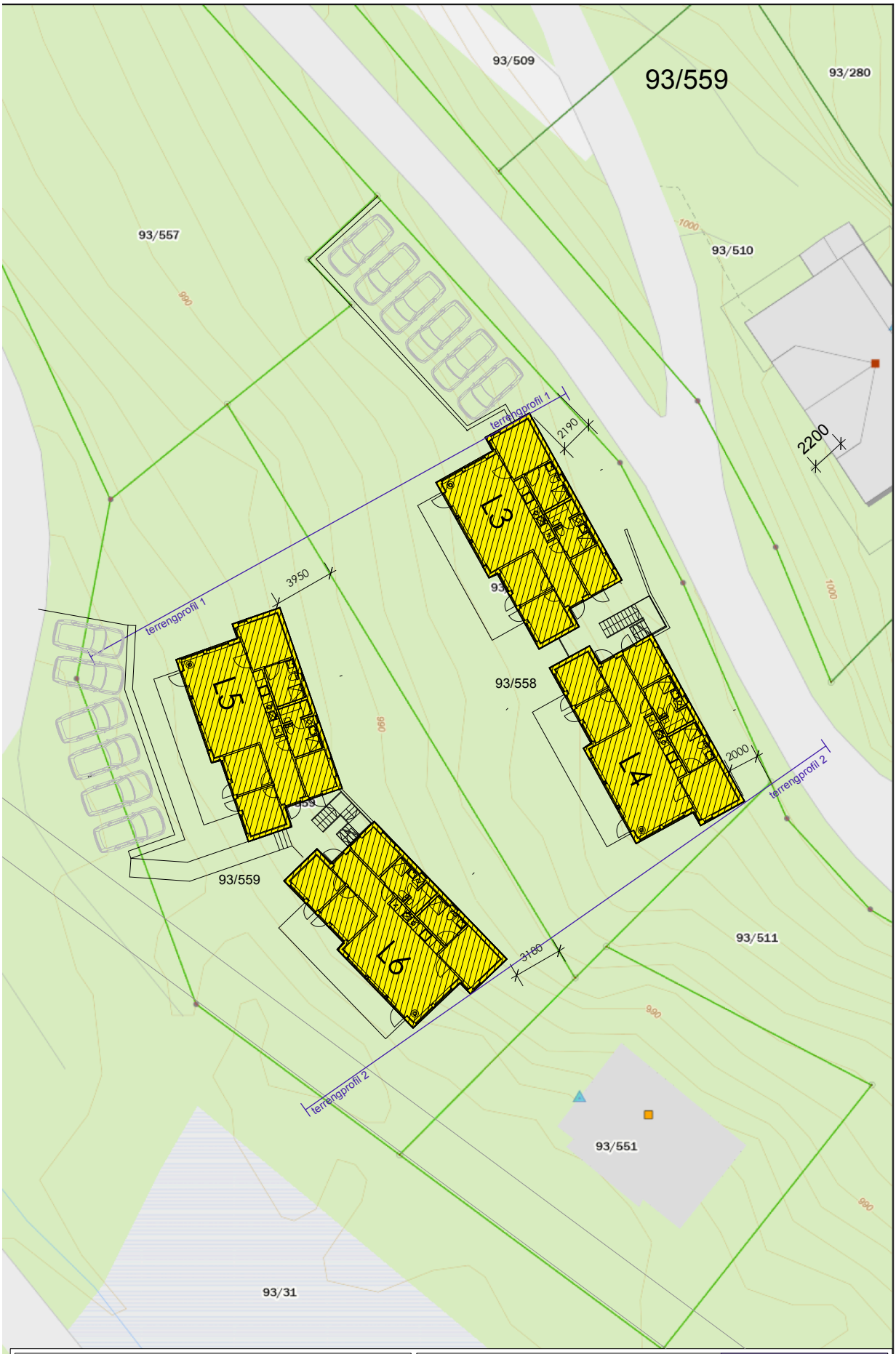
Ingunn Iselin Husebø
Eiendomsmegler
Telefon: 928 06 232
E-post: ingunn.husebo@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Adresse: Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 OSLO
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: ulleval@em1sr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2802255185
Oppdatert dato: 08.01.2026.


AURDAL
VALDRES
HELLY HANSEN

Nord-Aurdal kommune | Kartutsnitt



Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

Eiendomsident

Eiendom detaljert

ADRESSE

Adressepunkt Matrikkel

BYGG

FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk

FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak

TEIGGRENSEPUNKT

51 - Offentlig godkjent grensemerke

56 - Umerket

TEIGGRENSE

Unøyaktig > 500 cm

Mindre - lite nøyaktig 201 - 500 cm

Mindre nøyaktig 31 - 200 cm

Middels nøyaktig: 11-30 cm

Nøyaktig: <= 10 cm

TEIG

Kommunemaske

border

Danebu Lodge

Situasjonsplan Lodge 3/4 og 5/6, gbnr. 93/558 og 93/559
Danebuvegen, 2910 Aurdal
mål 1:250 01.08.2024

norprosjekt arkitektur as
Drammensveien 288, pb. 57
1324 Lysaker, +47 900 22 777
post@norprosjekt.no

Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | ©Geodata AS, Kartverket

0 4.5 9 m

Målestokk 1: 250

26.07.2024

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2802255185 / Megler: Ingunn Iselin Husebø
Adresse: Danebuvegen 630
Gnr: 93
Bolig/leilighet nr.: _____
Prospekt oppdatert: 08.01.2026

Kjøpesum iht. prisliste kr: _____ Skriver kr: _____ 00/100
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ☐ ja ☐ nei

Jeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. 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

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål, Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 Oslo, T 915 02 070, E ulleval@em1sr.no

Oppdragsnr: 2802255185
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.01.2026

Ingunn Iselin Husebø

928 06 232
ingunn.husebo@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 OSLO
Org. nr. 958427700
Telefon: 915 02 070

eiendomsmegler1.no