

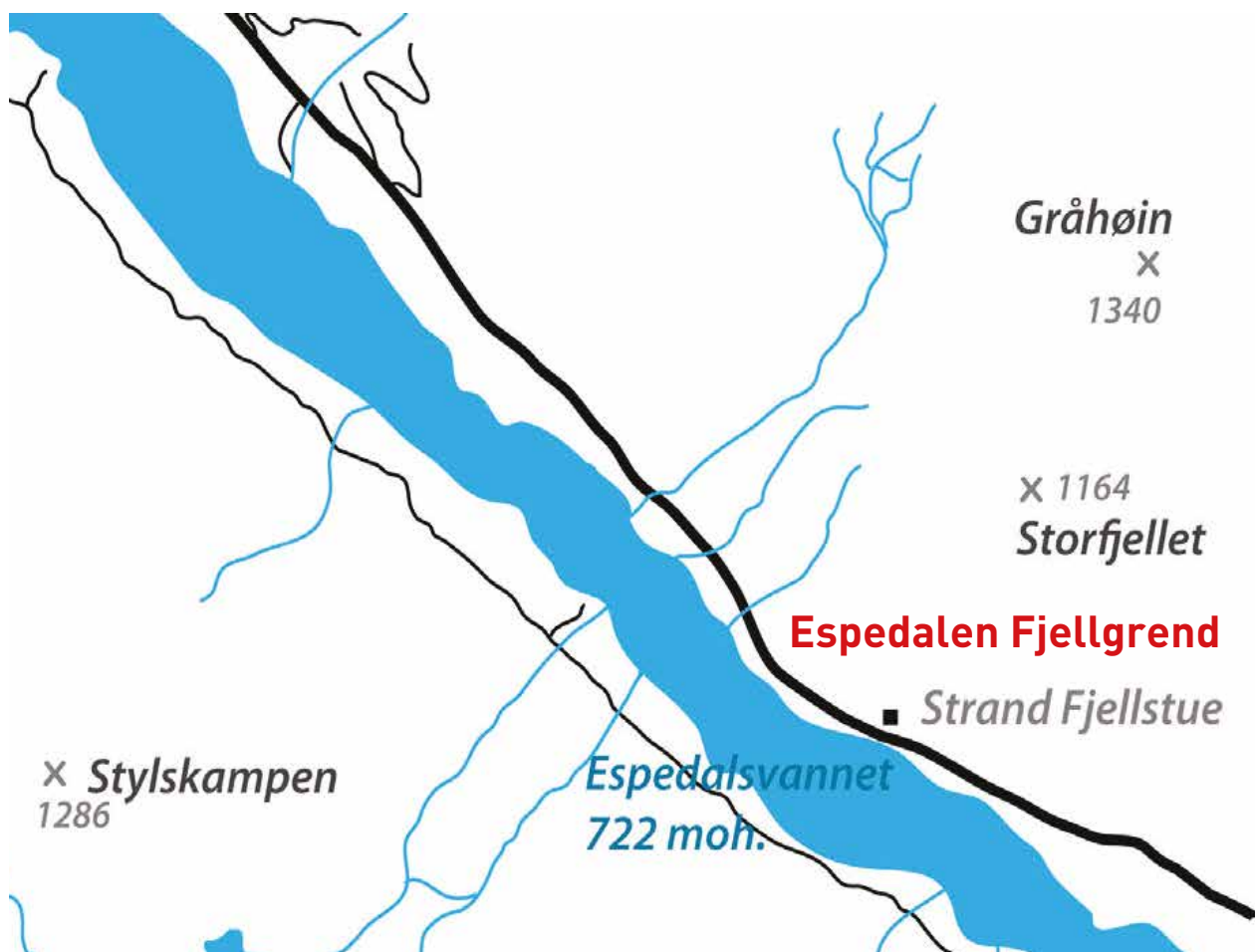
ESPEDALEN

An aerial photograph of a mountainous landscape. The top of the image shows a clear blue sky. Below it, a large, rounded mountain peak is visible, covered in sparse vegetation and rocky patches. The middle section of the image shows a steep, forested slope. The forest is a mix of green and brown, suggesting some areas have been cleared or are in a different stage of growth. A network of roads and paths is visible, winding across the slope. In the lower part of the image, a dark, calm lake is visible, reflecting the sky. The overall scene is a mix of natural beauty and human development.

ESPEDALEN
FJELLGREND

JØRA BYGG

Vestvendte utsiktstomter inntil Espedalsvatnet. Fint turterreng i praktfulle omgivelser. Flotte jakt- og fiskemuligheter. Populært hytteområde med helårsvei, strøm, vann og avløp, samt bredbånd til tomtegrensen.



Beliggenhet

Espedalens Fjellgrend ligger i Espedalen, vest for GuldbRANDSDalen.

Hyttetomtene har meget fin beliggenhet ned mot Espedalsvannet, med praktfull utsikt mot dalen og Jotunheimen. Hyttefeltet ligger ca. 735 moh til 870. Området er for det meste skogvokst med gran og furuskog.

På sommerstid er det flotte områder for fotturer innover fjellene, fine fiskemuligheter (ørret, sik, røye og abbor) og bademuligheter i Espedalsvannet.

Det er i området gode muligheter for fjellsykling, ridning, natursti m.m.

På vinteren har Espedalen også mye å tilby: flott og variert fjellterreng, et av Norges beste preparerte løypenett totalt 220 km, alpinanlegg, kanefart, isfiske etc.

Adkomst

Fra Oslo

Følg E6 til Lillehammer. Ta av mot Gausdal like nord for Lillehammer.

Følg riksvei 255 ca. 71 km i retning Skåbu.

Espedalen Fjellgrend ligger på oversiden av riksveien ved Strand Fjellstue.

Fra Trondheim

Følg E6 til Vinstra, deretter riksvei 255 til Skåbu og videre sørover i Espedalen i retning Gausdal, ca. 44 km fra Vinstra.

Espedalen Fjellgrend ligger på oversiden av riksveien ved Strand Fjellstue.



Beskrivelse av eiendommen

Tomtene

Hytteområdet ligger 735 moh til 870 moh i skrånende terreng med flott utsikt over Espedalen og Fjellområdene rundt. Selveiertomtene er fra 1000-4000 kvm med priser fra 480 000 – 1350 000,-kr.

Parkering

Det er parkering på egen grunn. Det er også mulighet for oppføring av garasje ihht reguleringsbestemmelser.

Vei, vann, avløp

Offentlig vann og avløpsanlegg som er overtatt av Gausdal Kommune. Privat vei.

Båtfeste

Tomtene inkluderer båtfeste på Espedalsvatnet.

Bredbånd

Det er inkludert bredbånd i tomteprisen.

Hytteierforeningen

Den enkelte kjøper er pliktig å være medlem i hytteierforeningen som er dannet i området.

Avtalemessige forhold

Selger

Jøra Bygg AS.

Oppdragsansvarlig

Advokatfirmaet Thallaug ANS.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale.

Hvitvaskingsloven

Advokaten er fra 01.01.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at han har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

Diverse

Forbehold

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og anleggstilskudd.

Vedlegg

Til denne salgsoppgave kan følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedlegg eller ta kontakt med selger for å få disse.

Tinglysning

Det forutsettes at skjøte tinglyses på kjøper. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i bud.



Tomter Espedalen Fjellgrend

Reguleringsbestemmelser for Espedalen Fjellgrend

1 Felles bestemmelser

- 1.1 Ved behandling av byggeommelding skal det påses at bebyggelsen får god materialbehandling og terrengtilpasning. Bebyggelsen skal når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha mørke matte farger. Det skal leges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Kommunen skal godkjenne utvendige materialer og farger, PBL § 74.2.
- 1.2 Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel.
- 1.3 Nye bebyggelse for varig opphold skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsløsning, jfr. PBL § 65 og 66. Eksisterende hytter blir tilknytningspliktige ved utvidelse av eksisterende hytte.
- 1.4 Ved utbygging må en fare varsomt fram i terrenget dvs. gjøre terrenginngrepene minst mulig. Snauhogst er ikke tillatt.

2 Byggeområde for fritidsboliger - generelt

- 2.1 I områdene skal det føres opp fritidsboliger i form av frittliggende hytter.
- 2.2 Detaljert tilpasning av tomtegrensene gjøres i forbindelse med oppmålingen.
- 2.3 Som hovedregel skal bebyggelsens lengderetning legges langs terrenget. Hvis det ut fra tilpasningen til terrenget er ønskelig med en annen tomtedisponering må dette begrunnes og illustreres særskilt i forbindelse med søknaden om byggetillatelse. Slik endring kan ikke redusere nabotomtens kvalitet eller adkomstveienes funksjon herunder mulighet for snøopplag.
- 2.4 Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1 :500 som viser adkomst, bebyggelsen, terrenginngrep, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 2 biler pr. hytte. I søknaden skal det vedlegges lengdeprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.
- 2.5 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3 m målt fra skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten, til overkant grunnmur. Mønehøyden må ikke overstige 5,0 m, målt fra overkant grunnmur. På hovedbygningen kan det tillates oppstuggu med maksimal mønehøyde inntil 6 m (målt fra overkant grunnmur). Bruksarealet på oppstuggu kan maksimalt utgjøre 1/2 av bruksarealet av hyttas plan 1. Hvis det velges løsning med oppstuggu, kan denne plasseres midtstilt eller mot bygningens endevegger.
- 2.5 Bebyggelsen skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal det søkes å unngå kraftige frilagte skjæringer og fyllinger. Bygningstype skal velges ut

fra terrengforholdene på tomta. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig, vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Terrenginngrepene skal ikke overstige 1,5 m for fylling og 2,0 m for skjæring. For å sikre god terrengtilpasning på de bratte tomtene, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt. Over-skuddsmasse må påregnes bortkjørt.

- 2.7 Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Det kan ikke bygges oppstuggu på hytter som bebygges med underetasje. Parkeringsskjeller og tekniske rom helt under terreng skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for tomteutnyttelsen. **(NB! Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter)**
- 2.8 Bygningene skal ha saltak med takvinkel 20 - 35 grader. Anbefalt takvinkel er 26,5 grader. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha takvinkel som maksimalt avviker med 5 grader. Taktekkingen skal være: Torv, tre eller skifer. Tak og fasader skal ha mørke og matte farger. Store vindusflater uten inndeling skal unngås. Frilagt grunnmur eller pilarer for terrasse over terreng skal ikke overstige 80 cm. Grunnmur på bygg med underetasje skal forblendes med naturlige materialer som treverk eller naturstein.
- 2.9 Evt. Terrasse uten takoverbygg skal etableres på stripefundament (ikke søyler) og skal ikke overskride 40 % av bygningens bruksareal.
- 2.10 Bebyggelsen på samme tomt skal ha en enhetlig og harmonisk arkitektur.
- 2.11 Inngjerding er bare tillatt på den delen av tomta som grenser mot friluftsområde, felles grøntområde og privat og/eller felles veg. Gjerde mellom tomter er ikke tillatt. Gjerdet skal være i form av skigard og til formål å kanalisere ferdsel utenfor tomtene.
- 2.12 Flaggstang er ikke tillatt. Parabolantenne skal ha farge tilpasset fargen på bygget og plasseres på bygningsskroppen slik at det ikke gir silhuettvirkning, evt. annen type antenne skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde. Utendørs belysning skal være veggmontert.
- 2.13 Varmekabler i bakken/innkjøring er ikke tillatt.
- 2.14 Hyttene kan ikke benyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse, jfr. pbl §93.

Fullstendige reguleringsbestemmelser kontakt
Jøra-Bygg AS

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil selger opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til selger, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
4. I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
5. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
6. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
7. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
8. Megleren vil så langt nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
9. Etter at handelen er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
10. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
11. I spesielle tilfeller kan selger skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe fler enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Undertegnede gir herved bindende bud på eiendommen

Adresse:	Hyttfelt: Tomt nr:
Stort kr:	kroner:
+ vanlige kostnader (dokumentavgift, tinglysningsgebyr for skjøte, og pr. panteobligasjon)	

Finansieringsplan

Låneinstitusjon:	Referanse og tlf.nr:	
		Kr
		Kr
Egenkapital		Kr
Total		Kr
Eventuelle forbehold (f.eks finansiering, salg av egen bolig etc.):		

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Navn:	Navn:
Adr/postnr:	Adr/postnr:
Fødsels- og personnr:	Fødsels- og personnr:
Tlf.p: Tlf. arb:	Tlf.p: Tlf. arb:
E-post:	E-post:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Dato	Budfrist	Signatur	Akseptert
				Sted:
				Dato:
				Sign:

**Vi har realisert HYTTEDRØMMER
i mer enn 50 år**

Anne-Line Østensen
Mob. 99 20 30 44
anne-line@jora-bygg.no

Runar Granskogen
Mob. 48 50 40 00
runar@jora-bygg.no

JØRA BYGG

Jøra Bygg AS
Heimstadjordet 15, 2656 Follebu
Tlf. 61 22 46 10 - post@jora-bygg.no - www.jora-bygg.no



Besøk oss også på Norsk Hyttesenter på Hellerudsletta