

SALGSOPPGAVE



RUUDSTØLEN

Høystandard fritidstomter, inntil løpenettet i nærheten av Valdres alpinsenter – fantastisk beliggenhet med utsikt og fine sol forhold!

Drøye 2 timer fra Oslo (en snau time kortere enn til Beitostølen og Vaset) ligger Ruudstølen hyttegrenda, en fredfylt og idyllisk hyttegrend med flott ski og tur terreng og med Valdres Alpinsenter som nabo.

Området byr på flotte vinter- og sommeraktiviteter som alpint (10 nedfarer med 340 m høydeforskjell), langrenn (120 km preparerte løyper), jakt, fiske og badeplasser. Ca. 500 m til hotell og

restauranter, 10 km til Valdres-Golf, et praktfullt golfanlegg i dalbunnen, og kun 14 km til Fagernes med stort utvalg av forretninger og servicetilbud.

Ruudstølen består av i alt 42 tomter og alle tomtene har vei, vann og kloakk frem til tomtegrensen. Tomtestørrelser fra 760 til 1620 kvm.

For mer info: www.ruudstolen.no

Priser fra 595.000,-.

Selges ved:

JakoAS og Ruudstølen Eiendomsutvikling AS v/ Jan Fredrik Torgersen
Besøksadresse: JFT Invest AS, Trollåsveien 4, 1414 Trollåsen, postadresse:
Postboks 138, 1416 Oppegård, faksnr.: 67 42 10 43, E-post: post@jft.no

Telefon: 91 39 00 00 – 46 42 88 88,

Salg ved: JFT Invest AS v/ Jan Fredrik Torgersen – Tlf: 91 39 00 00, e-post: jft@jft.no

Oppgjør/ tinglysning ved Advokat Harald Heggen Brørby AS, Blomsgate 3,
3510 Hønefoss

Eier: Jako AS og Ruudstølen Eiendomsutvikling AS

Adresse: Ruudstølen, Aurdalsåsen, Valdres.

Matrikelnr.: Gnr: 94 Bnr: 190 og G.nr. 94 og B.nr. 8 i Nord-Aurdal kommune

Type eiendom: Hyttetomter.

Tomt Tomteareal: Fra ca. 760 – 1620 m²

Tomtetype: Eiertomt

Ruudstølen hyttegrend består av totalt 42 tomter på til sammen ca. 103 mål.

Reg.bestemmelser: Reguleringsplan følger som eget vedlegg i salgsoppgaven.

Beliggenhet: Ruudstølen er en idyllisk hyttegrend hvor du kan kombinere familie- og friluftslivet, samt muligheter for sportslige aktiviteter som alpint, langrenn, jakt og fiske er vel tilrettelagt. Med flott utsikt mot fjellheimen fra de fleste tomten både mot sør og vestover med en fantastisk solnedgang. I tillegg finnes Rudstøltjednet rett i nærheten som har badeplasser om sommeren og mulighet for skøytebane om vinteren. Videre har man muligheter til å gå direkte ut i flotte langrennstraseer som bl. a strekker seg helt over til Beitostølen. Løypenettet er på ca. 120 km.

Området ligger i tilknytning til Valdres Alpinsenter, som beskrives som det beste alpinanlegget i Valdres.

I Aurdal (Vestringsbygda) finnes det en flott 9 hulls golfbane, Valdres Golfklubb www.valdresgolf.no. I tillegg byr Aurdal på spisesteder, dagligvareforretning, bensinstasjon og overnattingsmuligheter. Ekspressbuss til og fra Oslo med flere daglige avganger.

Adkomst: Aurdal ligger kun kort vei fra Fagernes sentrum med diverse servicetilbud og ca. 45 min. lenger nordover finner man Beitostølen og inngangen til Jotunheimen. Adkomst Aurdal ligger ca. 2 timers biltur fra Oslo. Følg E16 f. eks. via Sandvika og følg veien helt til du kommer til Aurdal, ca. 15 km sør for Fagernes. Ta av til høyre mot Valdres Alpinsenter. Området ligger ca. 10 min. fra Aurdal sentrum med bil.

Vei, vann, kloakk: Alle tomter får vei, vann og kloakk frem til tomtegrensen.

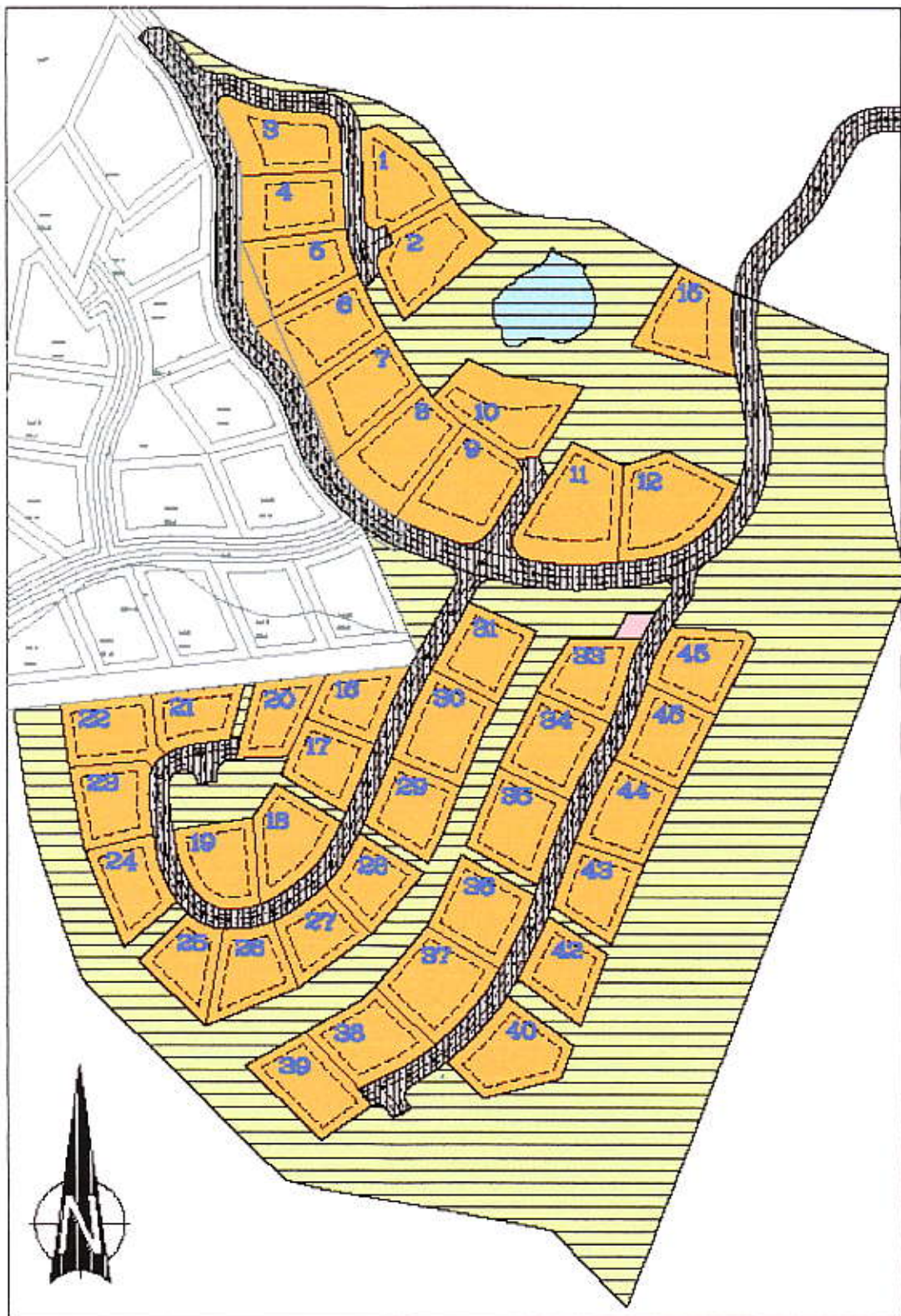
Overtagelse: Etter avtale.

Prisantydning: Fra kr 595.000,- + omkostninger til staten + tilknytningsavgifter

- 2,5 % dok.avgift til staten
- Tingslysingsgebyr for skjøte kr. 1.548,-
- Tingslysingsgebyr pr. obligasjon kr. 1.935,-
- Panteattest pr. stk. kr 172,-

Tingslysingsavgifter kan endres etter vedtak i Stortinget

TOMTEKART MED NUMMER PR. TOMTE



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RUUDSTØLEN

Dato: 31.08.06, sist rev. av planutvalget 25.10.07. Vedtatt av kommunestyret 15.11.07.

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

PBL § 25.1.1 Byggeområder

- Private hytter

PBL § 25.1.6 Spesialområder:

- Friluftsområde
- Privat veg
- Trafo

1. BYGGEOMRÅDER

Byggeområder for private hytter

1 I byggeområder for private hytter er det tillatt å bygge ut T-BYA 15%. T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m². Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus. Dersom bebyggelsen oppføres med 2 eller 3 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform. Hytteeiendommene kan ikke deles utover det som er vist på plankartet. Der byggegrensene

ikke er vist på plankartet skal bygninger plasseres 4 m fra formåls grensen.

2. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter fra ferdig murkrone eller 5,9 meter fra gjennomsnittlig

terrengnivå. Gesimshøyde er inntil 2,85 meter. På tomt 1 – 12 og 15 er det ikke tillatt med takopplyft (oppstugu).

3. Underetasje kan godkjennes i skrånende terreng og skal vurderes i hver enkelt byggesak.

4. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 – 30 grader. Brattere takvinkel kan vurderes for deler av bygget.

5. Som takteking tillates torv, tre eller skifer.

6. Alle bygninger skal ha mørke og matte farger. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.

7. Nødvendige inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som skjerm mellom utbyggingsområdene og mottilstøtende arealer.

Det er ikke tillatt med gjerder eller stengsler ut over inngjerding av inntil 100 m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller portaler. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.

8. All ny bebyggelse må tilkobles nytt, godkjent vannforsyningsanlegg for området.

9. All bebyggelse med innlagt vann skal tilknyttes kommunalt avløpsnett.

10. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilder skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som må bestå av et opakt materiale (ikke transparent).

Rekkefølgebestemmelser

Før det søkes om byggetillatelse skal utbygger utarbeide en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal fremlegges Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse blir gitt.

Det vil ikke bli gitt byggetillatelse for noen av tomtene før tilknytning til ny adkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegget ferdigstilt samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Før nye byggetillatelse gis må utbedring av Storstølvegen og bygging av ny veg fra Lomtjednet fram til planområdet være ferdigstilt eller sikret ferdigstillelse. Eksisterende veg må utbedres slik at den framstår som en trafikksikker veg med tilstrekkelig kapasitet i forhold til utvidet bruk. Veggen mellom avkjøringa til Danebu og Storstølbommen må være lagt om og planfri kryssing av hovedvegen i samsvar med reguleringsplan/endring for Freningvegen må være etablert. Ved Lomtjednosen skal det sikres etablering av en trafikksikker kryssing av hovedvegen for skiløpere.

Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.

Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser:

Lokalisering av bebyggelsen. % BYA. Nødvendige profiler. Vegger og plasser. Vegetasjon.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde

1. I friluftsområdene kan det anlegges skiløyper/turstier. Det kan foretas nødvendig rydding/ opparbeiding slik at løypa kan maskinprepareres. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

6.2 Privat veg

1 Privat veg nr. 1 er hovedveg inn til området og skal ha regulert bredde på 10 meter, med opparbeidet vegbredde 5,5 meter, i tillegg til skuldre. De andre vegene har regulert bredde 8 meter, med opparbeidet vegbredde 4 meter, i tillegg til skuldre.

2 Vegskråninger og -fyllinger skal planeres og tilsåes, slik at de har et estetisk fint utseende.

6.3 Trafo

1 Området avsettes for transformatorstasjon.

ANDRE BESTEMMELSER

1. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, j.fr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Hedmark fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2. Innenfor planområdet skal arealene holdes ryddige. Uvedkommende lagring og oppstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

Det anbefales at nye og eksisterende vegbommer i planområdet utformes slik at rullestolbrukere kan passere også stengt bom.

VEDTEKTER FOR RUUDSTØLEN VELFORENING

§ 1. Medlemmer

Medlemmer av velforeningen er hyttetomter i Ruudstølen. Dette er samtlige eksisterende og nye tomter som etableres i henhold til egengodkjent reguleringsplan av 15.11.07.

§ 2. Rett og plikt

Samtlige eiere av nyetablerte tomter har rett og plikt til medlemsskap. Eksisterende fritidsbebyggelse pr. 15.11.07 har rett til medlemsskap på samme vilkår som nyetablerte tomter og leiligheter.

§ 3. Styre

Velet ledes av et styre på tre medlemmer og et varamedlem. Minst ett av styremedlemmene skal representeres av tomteeiere og ett av leilighetseiere fra det tidspunkt utbygging av leiligheter starter.

Styreformannen velges av årsmøtet for ett år om gangen.

Styret er beslutningsdyktig når alle tre medlemmer er til stede.

Styret fører protokoll fra sine møter.

Styret kan ikke uten spesiell fullmakt forplikte medlemmene utover naturlige felleskostnader og kontingenten.

§ 4. Årsmøte

Årsmøtet holdes i påsken i nærheten av Ruudstølen og kunngjøring skjer skriftlig til medlemmene eller på annen forsvarlig måte med minst 14 dagers varsel. Sammen med innkallelsen sendes regnskap samt redegjørelse for de saker som har vært behandlet og skal behandles. Årsmøtet ledes av den møteleder som velges ved møtets begynnelse.

Årsmøtet behandler følgende:

1. Styrets beretning
2. Årsregnskap/revidert beretning
3. Valg formann, styremedlemmer, vararepresentant
4. Fastsettelse av kontingent
5. Øvrige saker som står i innkallelsen.

§ 5. Stemmeregler

Ved avstemming har hver fritidseiendom/leilighet en stemme.

Det er anledning til å utstede skriftlige fullmakter.

Alle saker avgjøres ved alminnelig flertall blant møtende medlemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

Vedtektsendringer kan kun skje på årsmøtet og krever $\frac{3}{4}$ av de avgitte stemmer.

§ 6. Ekstraordinært medlemsmøte

Ekstraordinært medlemsmøte innkalles når finner dette nødvendig eller når minst halvparten av medlemmene skriftlig forlanger dette. Innkallelsen skal inneholde sakliste og redegjørelse for de saker som skal behandles.

§ 7. Årsmøteprotokoll

Årsmøteprotokoll underskrives av møteleder og to medlemmer valgt av årsmøtet. Utskrift av protokollen sendes samtlige medlemmer.

§ 8. Forpliktelser

På vegne av medlemmene i veiet, har veiet følgende forpliktelser:

1. Vedlikehold og brøyting av alle veier fram til tomtegrense i Ruudstølen og forholdsmessig andel av veikostnader fram til Ruudstølen.
2. Internt felles tele-, vann- og avløpsnett i Ruudstølen og forholdsmessig andel av vedlikeholdskostnader utenfor Ruudstølen.

Dessuten er det jo mulig å ha stiftelsesmøte og vedta vedtektsendringer.

FORUTSETNINGER FOR TOMTEKJØP I RUUDSTØLEN

I. Salgsobjekt

Tomtene varierer i størrelse fra ca. 760 til 1.620 m². og ligger i et ca. 103 da. stort område.

Vedlagt reguleringsplankart –og bestemmelser for Ruudstølen.

Reguleringsplanen er egengodkjent av Nord-Aurdal kommune 15.11.07.

Etter reguleringsvedtaket kan det være foretatt mindre endringer. Disse opplyses for hver tomt. På reguleringsplankartet er angitt tomteareal beregnet på samme måte som oppmålingsmyndighetene i kommunen vil gjøre.

Endelig oppmåling av tomtene vil skje på et senere tidspunkt. Dersom tomtene ut fra endelig målebrev differerer med maksimalt 5% i forhold til oppgitt areal, skal det ikke skje noen regulering av tomteprisen.

Ved forskjeller mellom oppgitt areal og reelt areal iht. målebrev på over 5%, skal tomteprisen reguleres opp eller ned med halvparten av den prosentvise forskjellen mellom oppgitt areal og areal iht. endelig målebrev.

Den vedtatte reguleringsplan innebærer utbygging av 42 tomter.

II. Vei

Det er opparbeidet felles veianlegg innen utbyggingsområdet med vei frem til den enkelte tomtegrense.

Tomteeiere i Ruudstølen betaler sin forholdsmessige del av vedlikeholds- og brøytekostnader på felles vei fra Danebu og til og med veisystemet i Ruudstølen.

Fra Aurdal sentrum ved E 16 til feltet er det ca. 10 km. bomvei (Danebuveien) med videoovervåking.

Bomavgiften er pr. dato kr. 20,- pr. passering. Videoovervåking av bomstasjonen synes å ha en forebyggende virkning mot innbrudd.

III. Vannforsyning

Det er planlagt felles vannanlegg fra Frenningen for hele Aurdalsåsen. Vannverket vil kunne betjene opptil 1300 enheter.

Frenningen Vannverk AS har fått tillatelse fra Olje- og energidepartementet til regulering av Frenningen. Oppstart for bygging av vannverket er i full gang og det er et krav at alle hytter i Ruudstølen må koble seg på vannverket

Tilknytningsavgift til Frenningen vannverk eller eventuelt annet offentlig godkjent vannverk betales av den enkelte tomtekjøper på det tidspunkt tilknytning skjer. Antatt kostnad ca.kr. 35000,- eks. mva.

Vannledning inn til tomtefeltet vil bli lagt til ca. tomtegrense med tilknytningspunkt for hver tomt, med mindre det er praktisk å anlegge felles tilknytningspunkt for enkelte tomter.

IV. Kloakk

Intern kloakkledning tilkobles kommunalt kloakknnett og blir lagt fram til ca. tomtegrense med tilknytningspunkt for hver hyttetomt med mindre det er praktisk å anlegge felles tilknytningspunkt for enkelte tomter.

Tilknytningsavgift til kommunen må betales av den enkelte tomtekjøper.

Tilknytningsavgiften er opplyst pr. 2008 av kommunen å være kr. 80,- pr m² bebyggt bruttoareal.

V. Ovennevnte tilknytningsavgifter for vann, klakk og strøm kan til enhver tid endres.

VI. Strøm

Permanente strømkabler vil bli lagt fram i alle stikkveier med flere tilknytningspunkter. Pr. dato er det ikke tilstrekkelig kapasitet på teleledningene fra bygda. Det er ingen konkrete planer om utbygging av telenettet fra bygda.

Tilknytningsavgiften (andel anleggsbidrag) for strøm er enda ikke fastsatt av Valdres Energiverk, men vil ligge på ca. kr. 25.000,- pr. tomt.

Tilknytningsavgiften forfaller når tinglyst skjøte er utstedt.

Selger opplyser på forhånd om det er nedlagt strømkabel over enkelttomter. Dette er bare unntaksvis gjort. Valdres Energiverk AS har da bedt selger innta følgende:

"Valdres Energiverk AS (VEAS) kan fritt videreføre lavspent- og høyspentanlegget fra transformator kiosken innenfor dette avtaleområdet til andre områder uten vederlag av noen art i forholdet til Ruudstølen Eiendomsutvikling AS (RE) og Jako AS (JK) eller hytteeiere innenfor avtaleområdet.

VEAS kan fritt uten vederlag av noen art i forholdet i RE og JK eller hytteeiere tilknytte nye fritidseiendommer innen avtaleområdet som ikke utbygges av RE og JK. Det samme gjelder bestående fritidseiendommer innen avtaleområdet.

RE og JK plikter ved salg av fritidseiendommene innenfor avtaleområdet å innta i kjøpekontrakt og skjøte VEAS' klausul om vederlagsfri rett til fremføring av kabelnett over eiendommene samt for adkomst ved drift og ved vedlikehold av nettet, og RE og JK er selv økonomisk ansvarlig dersom dette ikke blir gjort."

VII. jordvarme

Det er ingen forpliktelse for kjøper til å anlegge jordvarme. Selger kan være behjelpelig slik at kjøper kan få et gunstig tilbud for borehull til jordvarme.

VIII. Entreprenør – grunn

Kroon Maskin AS bygger hoved-VVA-anlegg i Ruudstølen.

IX. Trær

Ved utbygging av nærliggende hyttefelt ble den opprinnelige vegetasjonen fjernet i altfor stor grad. For å hindre overdreven hogst, forbeholder selger seg å forhåndsgodkjenne all hogst av trær og busker. Selger forbeholder seg også rett til å kreve fjerning av busker og trær for å gi hyttetomter i feltet utsikt. Dette gjelder også etter at skjøte til den enkelte tomtekjøper er utstedt.

X. Ledningsnett/veier – refusjon bare for selger

Tomteselger vil søke å overføre hovedledningsnett for vann og kloakk til kommunen.

Det interne ledningsnett for vann/avløp/tele og vei vil bli overført vederlagsfritt til tomteeierne/veiet etter ferdigstillelse og senest når alle tomter er solgt.

Det må påregnes påkobling av andre utenom tomtefeltet i reguleringsplanen for Ruudstølen.

Tomteselger beholder alle rettigheter til refusjon for andres påkoblinger til vei og hovedledning vann og kloakk. Tomtekjøper har ingen refusjonsrett.

XI. Vel

Tomtekjøpere plikter å være med i et vel for Ruudstølen.

XII. Fellesareal

Selger har rett til vederlagsfritt å overføre restareal i Ruudstølen til tomtekjøperne eller velet etter at samtlige tomter er solgt.

XIII. Kjøpesum

Tomtene er av selger inndelt i forskjellige priskategorier. Pris pr. tomt er fra kr. 595 000,- for laveste kategori til kr. 1 250 000,- for høyeste kategori. I tillegg til tomteprisen betaler tomtekjøper tilkoblingsavgift for kloakk til kommunen, tilkoblingsavgift strøm til utbygger, tilkoblingsavgift vann til offentlig godkjent vannverk, tinglysningsgebyr skjøte og dokumentavgift som for tiden er 2,5% av kjøpesummen og oppmålings/fradelingskostnader for den enkelte tomt.

XIV. Forbehold

Selger forbeholder seg retten til å avvise ethvert bud uansett grunn. Det er videre en forutsetning av hensyn til begge parter at det må oppnås enighet om samtlige punkter i en kjøpekontrakt for at det skal foreligge bindende avtale om kjøp.

XVI. Kjøpekontrakt og forutsetninger for tomtekjøp

Kjøpekontrakt og forutsetninger for tomtekjøp er nøye gjennomlest og fullt akseptert av kjøper før kontraktinngåelse.



BINDENDE KJØPETILBUD

Bud på tomt i **Ruudstølen hyttegrenn**, i Nord-Aurdal kommune på Gnr. 94 Bnr. 190.
Tomt nr. _____ **NB! Husk å fylle ut nr. på tomten du ønsker å by på!**

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum Kr. _____

Kjøpesum (beløp med bokstaver) Kr. _____

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank, kont.pers., tlf.) kr. _____

Lån (bank, kont.pers., tlf.)..... Kr. _____

Egenkapital ved salg av eiendom
(adr.)..... Kr. _____

Egenkapital (bank, kont.pers., tlf.)..... Kr. _____

Evt. annen finansiering (oppgi hvilken)..... Kr. _____

Totalt kr. _____

Tilbudet er bindende for budgiver iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle betingelser/forbehold:

Akseptfrist: kl. Ønsket overtakelsesdato:

Personalia kjøper: Sted: _____ Dato: _____

Navn: _____

Fødsels- og personnr. (11 siffer)

Navn: _____

Fødsels- og personnr. (11 siffer)

Adresse _____

Postadresse: _____

Signatur/er _____

Tlf. privat: _____ Tlf. arbeid: _____ Tlf. mobil _____ e-post: _____

DET GJØRES OPPMERKSOM PÅ AT 10 % AV KJØPESUM FORFALLER TIL BETALING VED KONTRAKTENS UNDERSKRIFT.

Faks til: 67 42 10 43 eller på e-post: post@jft.no



For mer informasjon:

www.ruudstolen.no

eller

Ring tlf. 91 39 00 00 - e-post: post@jft.no