



Fjellandsbyen

HEMSEDAL

SALGSTRINN 1

SALGSTRINN 1



SALGSTRINN 1







Stereo Skis



ANSVARLIG UTBYGGER
Hemsedal Fritidsboliger AS

EIENDOMSMEGLER
Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren Hemsedal
Gjermund S. Rosendal
909 92 290 / gjermund@em1fjellmegleren.no
Victoria Follesø
954 43 309 / victoria@em1fjellmegleren.no
Henrik Erland Morud
907 25 950 / henrik@em1fjellmegleren.no

ARKITEKT
HRTB Arkitekter
Bjørbekk & Lindheim AS

ART DIRECTION & DESIGN
Fortress.no

FOTOGRAFER
Forsidefoto:
Kalle Hägglund (downhill)
Stereo Skis (ski)

3D-VISUALISERING
3dEstate

NB! 3D-Illustrasjoner og tegninger i salgsoppgave kan avvike fra faktiske leveranse, som f.eks. møblering, garderobes, solskjerming, material- og fargevalg, bygningsdetaljer, utsikt, utsyn og detaljer på ute- og fellesarealer m.m.

Innhold

Om prosjektet s.4

Fjellandsbyen+ s.12

Leilighetene s.20

Beliggenhet s.38

Aktiviteter i Hemsedal s.40

Utomhusplan s.54

Plantegninger s.56

Finansiering s.60

Meglerinfo s.61

Utbygger s.62



↑ Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

Ditt paradisi blir til

Fjellandsbyen Hemsedal blir liggende midt i smørøyet. Med din egen leilighet her, bor du praktisk talt der heisene starter og har kort vei til alt Hemsedal kan by på – året rundt.

En moderne landsby i alpine omgivelser

Navnevalget er ikke tilfeldig. Fjellandsbyen Hemsedal blir som en liten, hyggelig by på landet med mange spennende urbane tilbud – samtidig som mulighetene for fantastiske natur- og sportsopplevelser står i kø.

Du bor ved foten av Norges kanskje beste skianlegg – “skli inn / skli ut” dekker hva du enn foretrekker å ha under støvlene; ski eller brett. 52 bakker med 20 heiser og 48 herlige km med løyper og snowparker venter på deg. Hvis lårene tåler litt til etter dagens lek i snøen, er veien kort til klatresenteret, dagligvarebutikken, restauranter og sportsbutikken. Landsbyen vil i tillegg få et naturlig samlingspunkt i form av et torg med nye serveringssteder og butikker.

Velkommen til din nye fritidsbolig!





Illustrasjonsfoto - Dybde og tryk i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

Kvalitet i alle ledd

For utbygger, representert ved Solon Eiendom, har ordet kvalitet et bredt innhold. Det begynner allerede i planleggingsfasen med godt reguleringsarbeid, god arkitektur, praktiske planløsninger og videre med riktig materialvalg og godt håndverk. Velfungerende samarbeid mellom alle involverte i prosjektet er avgjørende for resultatet – det som skal bidra til høy livskvalitet for deg som skal nyte dagene i din nye fritidsbolig!

Første salgs- og byggetrinn består av 48 leiligheter, hvorav 26 leiligheter fra ca. 21 til 108 kvm. Store vindusflater slipper lyset inn og byr på utsikt til opplevelser som skal komme. Flotte materialvalg i naturens egne duse farger gir harmoniske, avslappende omgivelser.

Når du ikke selv har anledning til å være der, er det godt å vite at Hemsedal er en spesielt attraktiv destinasjon. Din fritidsbolig i Fjellandsbyen kan leies ut – noe som kan gjøre drømmen enklere å realisere.

God flyt!

Vi ønsker å gjøre det lett vint for deg. Lettvint å parkere, lett vint å komme fra bilen til leiligheten og lett vint å komme seg til bakken.

Ved adkomst parkerer du i den oppvarmede parkeringskjelleren. Noe utstyr skal kanskje rett i sportsboden. Skiene, om de ikke står der permanent, setter du fra deg i skistallen i plan 1. Her har du ditt eget skiskap med plass til hjelm, støvler og ski, attpåtil med tørkefunksjon for utstyret. Ingen grunn til å drasse dette opp i leiligheten. I skapet står det klart til bruk neste dag, da er det bare å plukke det opp, før bakken venter, på vei ut.

Lettvint er det også å leie ut, om du ønsker. SkiStar, operatøren av Hemsedal Skisenter, kan tilby å stå for både utleie, renhold og oppfølging. Alt du trenger å gjøre er å registrere leiligheten ledig for utleie i SkiStar sin kundeportal. Kontakt gjerne megler for mer informasjon om leilighetens inntekstpotensiale ved utleie.





Illustrasjonsfoto. Dybde og høyde i bakgrunnsfoto. Vi har ikke avvike fra faktisk situasjon.

Fjellandsbyen+

Folk velger Hemsedal kanskje først og fremst på grunn av alpinanlegget, det brede aktivitetstilbudet også sommerstid, og ikke minst det enestående tilbudet av restauranter, uteliv og forretninger den hyggelige fjellbygda Hemsedal kan by på.

Samtidig er det et faktum at mennesker har ulike behov og interesser. Ikke alle betrakter en lang skitur i Hemsedalsfjellene som den ultimate opplevelsen. I Fjellandsbyen vil vi derfor også tilrettelegge for mer enn ski- og friluftsliv. I dette utbyggingstrinnet vil vi nemlig etablere en rekke attraktive fellesfunksjoner, til glede for dere beboere.



Illustrasjonsfoto - Dybde og høyde i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

Illustrasjonsfoto



Treningsrom

I Fjellandsbyen kommer et godt utstyrt treningsrom, tilrettelagt for både mosjonister og aktive, og eksklusivt for beboere i Fjellandsbyen. I kondisjonsavdelingen kommer spinningsykler, tredemøller, romaskiner og stakemaskiner. I styrkeavdelingen kommer apparater og manualer, med muligheter for å trene både mage, rygg, bein og armer.



Illustrasjonsfoto



Lekerom

Lange dager i bakken er ikke for alle, spesielt ikke de minste barna. Egen erfaring tilsier imidlertid at om barna har det bra så har vi voksne det bra. I tilknytning til treningsrommet etablerer vi derfor et lekerom for de minste, tilpasset barn i alderen 1-10 år. Her planlegger vi blant annet legorom, ballsjø og klatrestativ. I tillegg kommer sittegrupper hvor de voksne kan slappe av mens barna leker.



↳ Illustrasjonsfoto



↳ Illustrasjonsfoto



Barnepass

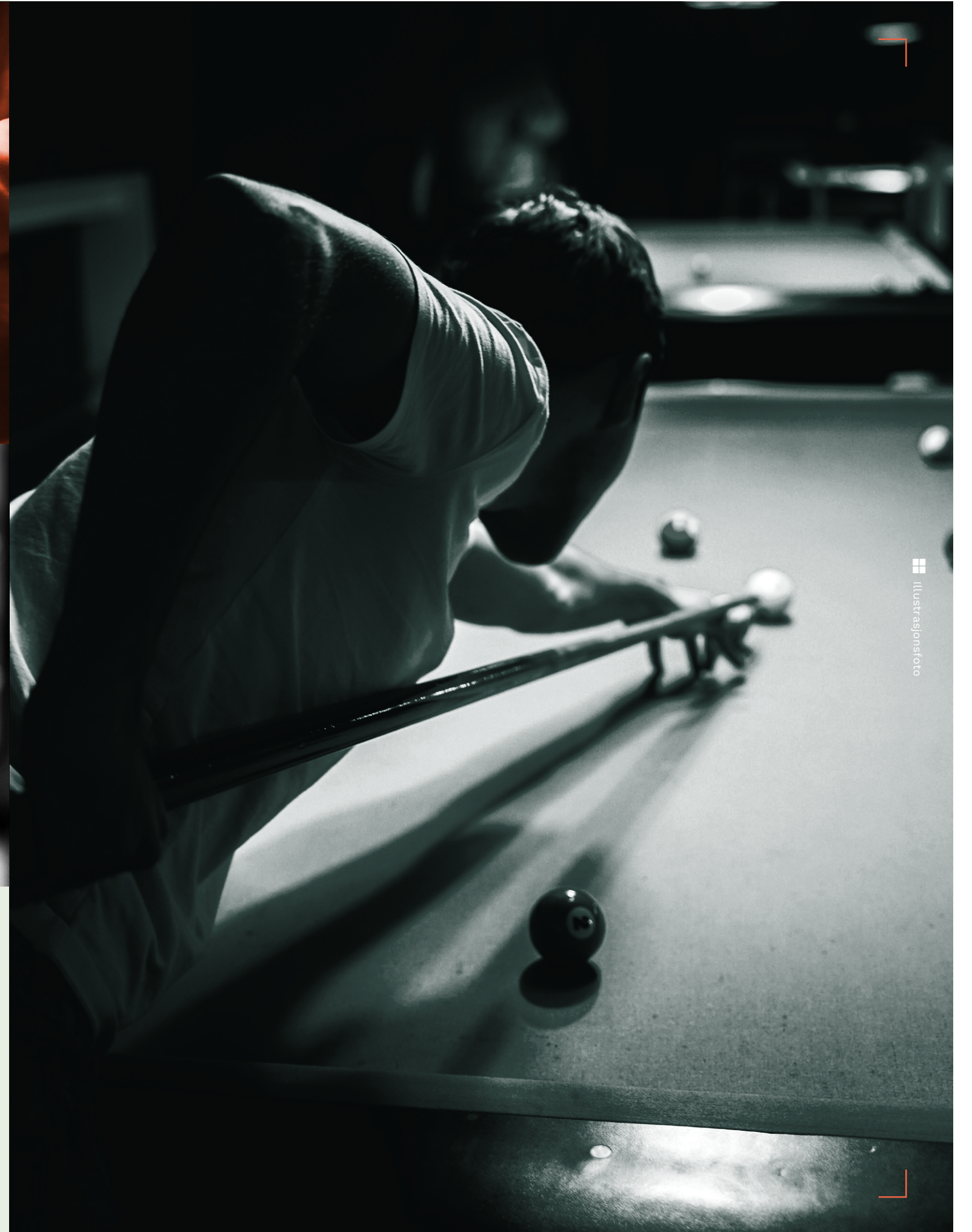
Hemsedal sitt skianlegg er som skreddersydd for store og små, men å innfri alle sine ønsker samtidig er dessverre vanskelig. Det skal vi gjøre noe med! Skal du få prøve deg på de mest krevende løypene, eller en av de mange offpiste-mulighetene, kan barna leke og utfolde seg i barnepassen. Denne planlegger vi å etablere i prosjektets siste trinn, og blir et tilbud til alle gjester i skianlegget.



↔ illustrasjonsfoto



↔ illustrasjonsfoto



Aktivitetsklubb

Vi ønsker at alle, også tenåringene, skal digge Hemsedal og Fjellandsbyen. For å tilby disse mer enn ski- og friluftsliv skal vi etablere en egen aktivitetsklubb, spesielt tilrettelagt for barn og unge, men selvfølgelig også åpent for de voksne. Aktivitetsklubben vil være et utmerket sted å møte andre på samme alder, til et slag biljard eller en runde ved shuffleboard'et. Eller hva med en familieturnering i air-hockey? Vi planlegger også en egen gamingsone, et sted for høyt adrenalin og hvor timene flyr.

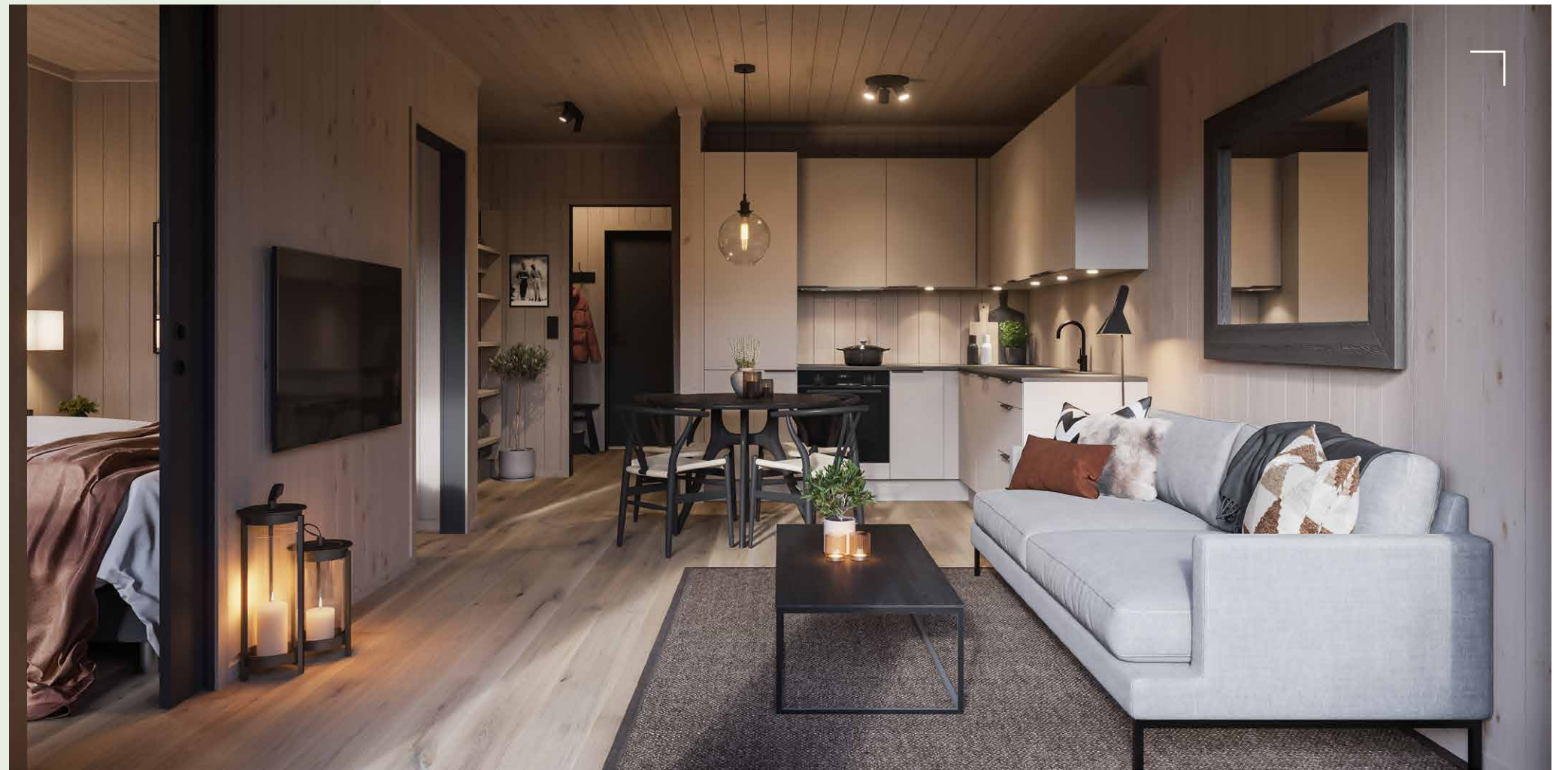
Designet for trivsel

Et naturlig samlingssted for venner og familie

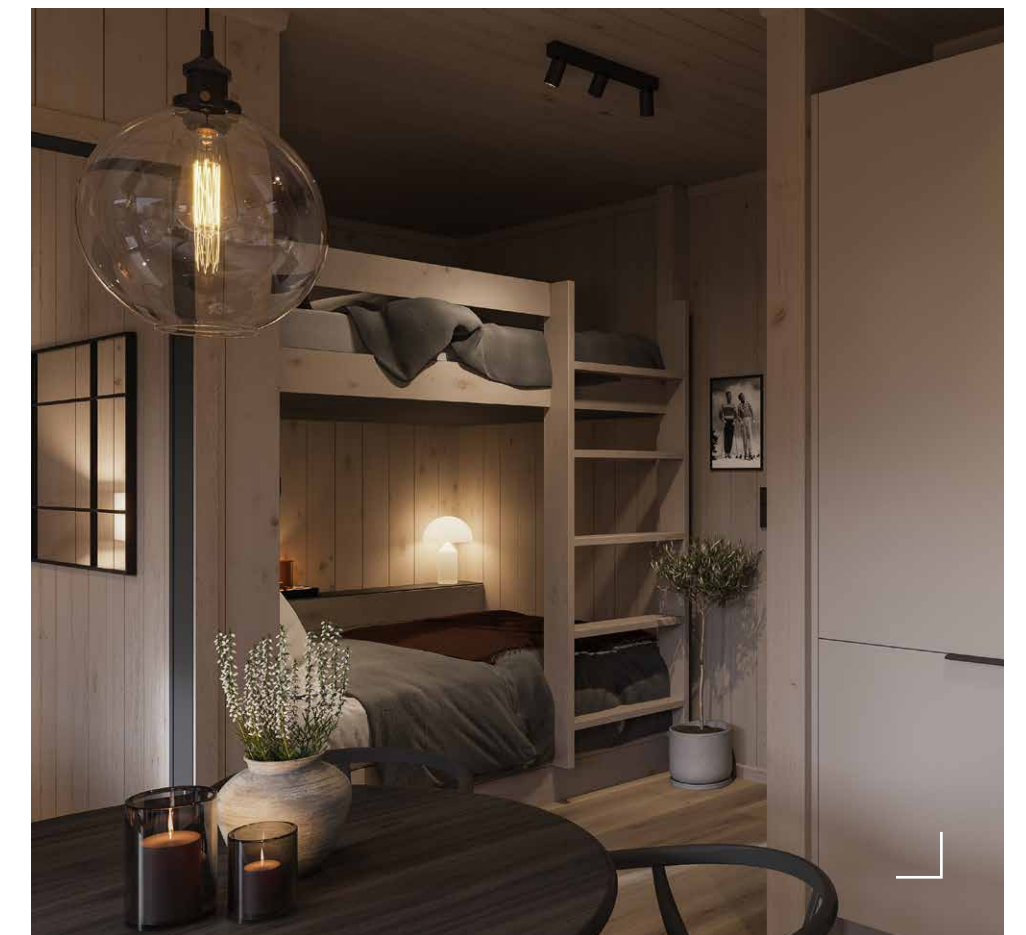
Illustrasjonsfoto - Dybde og høyde i belysning og utsikt vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

Lun atmosfære

Alle oppholdsrom blir holdt i en lun atmosfære med beiset veggpanel og gulv med gråtonet eikeparkett. Generøse vindusflater sørger for at rommene får et lyst og lett inntrykk. Fra stuen kan du gå rett ut på balkongen og nyte den friske fjellufta.



←↕ Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.



|| Kvalitet, lune materialer og smarte planløsninger.

Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

Gjennomført

Her er design planlagt ned til minste detalj. Et lite eksempel er de sorte stikkontaktene. På samme måte er vask og armatur på kjøkkenet holdt i samme moderne stil. Benkeplaten har en lekker sort matt overflate. Kjøkkenfrontene er av typen Sigdal Sand i en lys gråbeige utførelse med delvis skjulte håndtak. Som ellers i leiligheten vil det være mulig å gjøre enkelte individuelle valg. En egen kjøkkentegning vil for den enkelte leilighet bli utarbeidet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Bare flytt rett inn og lag ditt første måltid i din nye fritidsleilighet. Om du da ikke foretrekker å spise på en av restaurantene på torget?



Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.



Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon. Illustrasjonen viser denne leiligheten som en 4-roms leilighet 5-roms.

Bygget for avkobling og ro.



■ Illustrasjonsfoto fra salgstrinn 1

Zzzov godt!

Det er tid for søte drømmer og restitusjon etter dagens fysiske aktiviteter. I alle rom er det naturmaterialer og lune jordfarger som setter stemningen.



Ditt private spa venter

Ingenting er som en deilig dusj, spesielt vinterstid etter en herlig dag i bakken eller i langrennsporten. Enkelte leiligheter har også badstue - nyt varmen og la vann omsvøpe kroppen. Vi lar bildet tale for seg.

Det gjelder å ha utstyret i orden

Hemsedal er som en eneste stor invitasjon til natur- og sportsopplevelser. Ski- og sykkelutstyr tar plass og representerer ofte store verdier. Derfor har vi satset mye på å legge til rette for trygg oppbevaring og muligheter for preparering og vedlikehold.

I tillegg til bod i enkelte leiligheter, får hver enhet en sportsbod i forbindelse med garasjeanlegget eller i eget kjellerareal. Det er planlagt en egen skistall med låsbare skiskap til hver enkelt leilighet. I tillegg blir det etablert smørebod og mulighet for "mekking" og vask av sykler i tilknytning til parkeringskjelleren.



↑ Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.



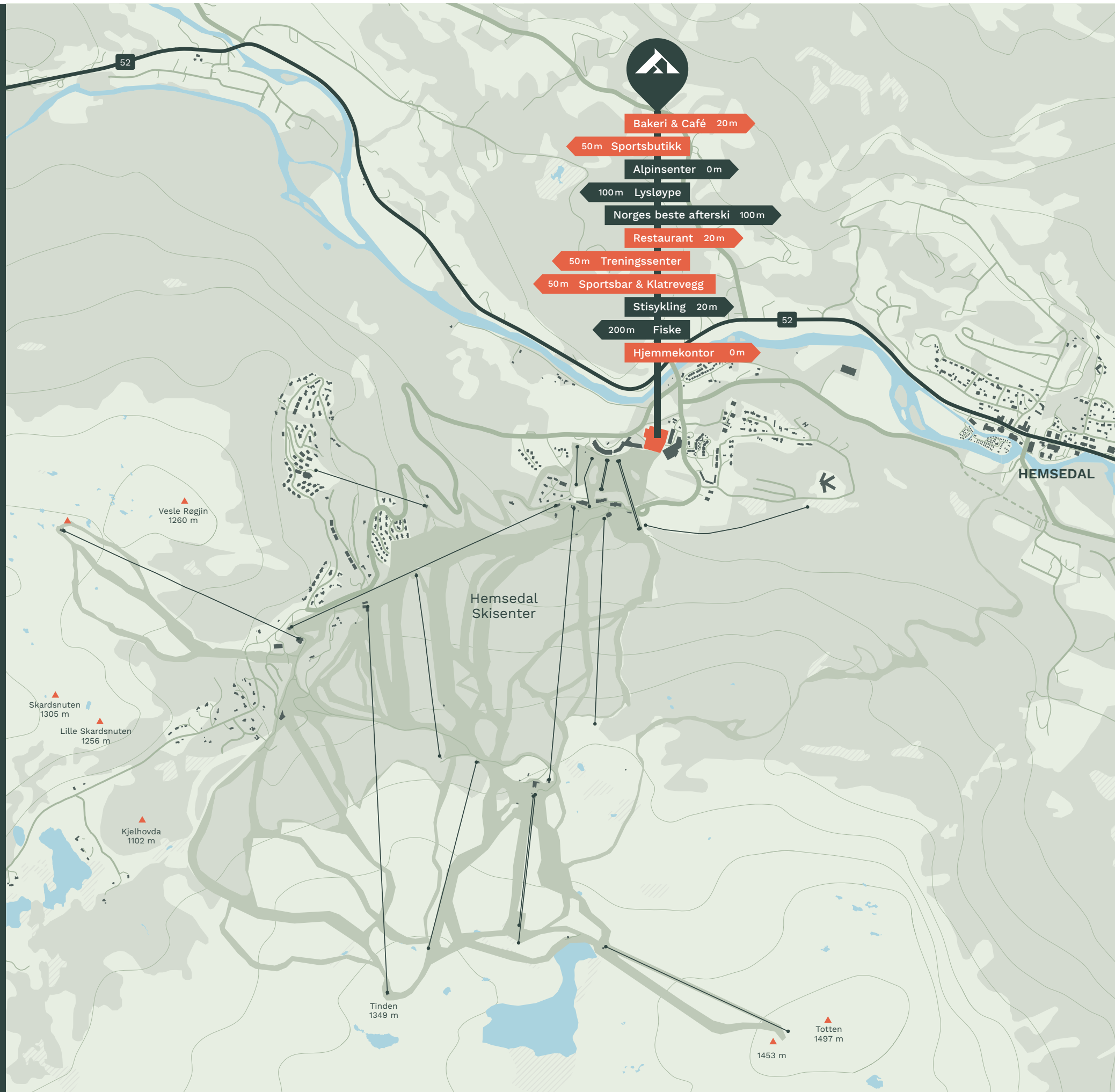


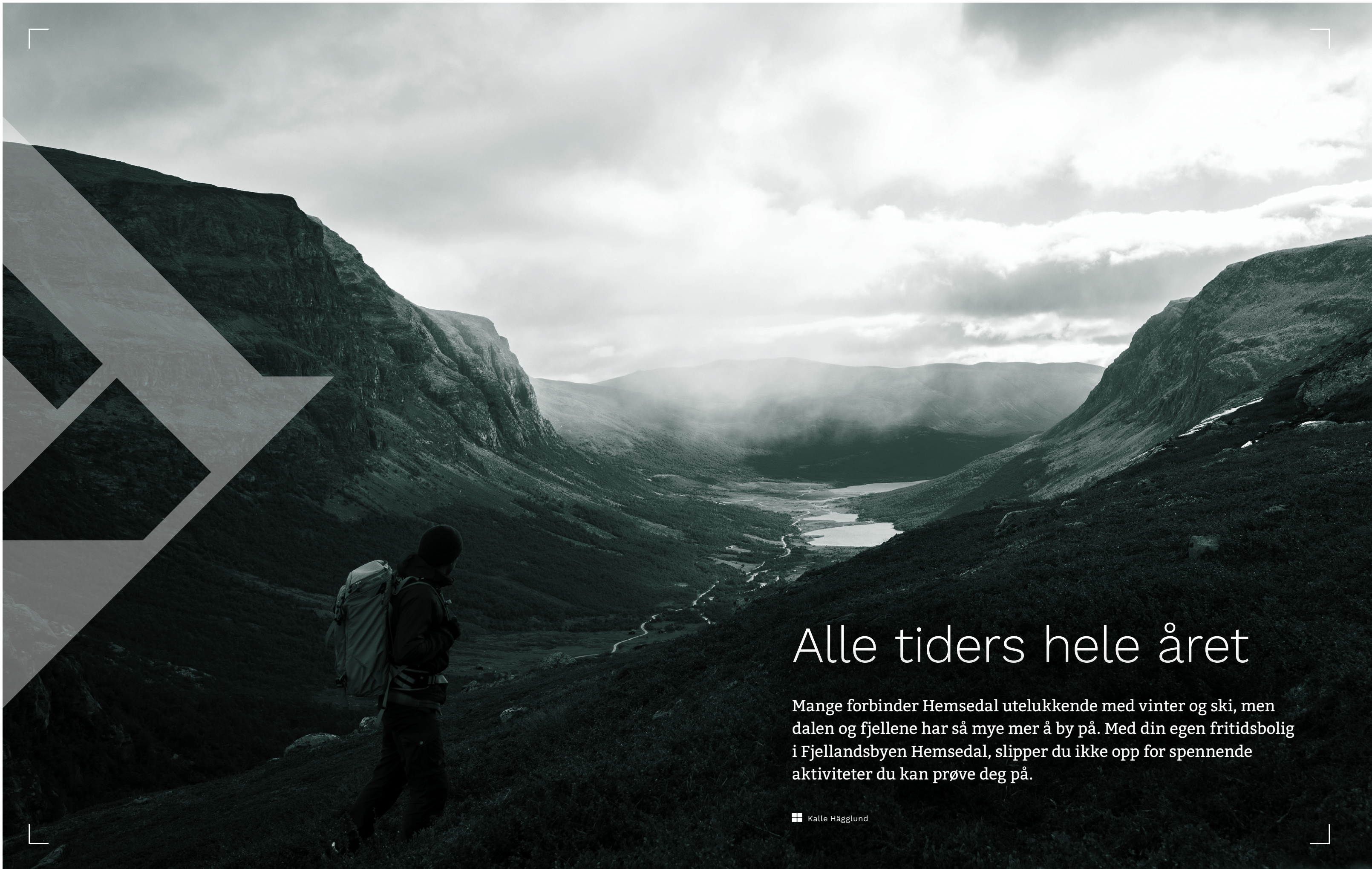
BELIGGENHET

Hemsedal ligger mellom Bergen og Oslo i Viken fylke. Befolkningstallet på 2300 øker betydelig vinterstid når turistene inntar dalen og fjellet for alvor. Fra dalen stiger fjellet Totten bratt opp til 1497 moh. og danner det naturlige toppunktet for et av Norges største skianlegg. Mye har skjedd siden skisenteret åpnet i 1961 med noen få T-krokheiser. Her har det blant annet vært arrangert flere NM, junior-VM og verdenscuprenn. Skisesongen varer ofte helt fra november til mai.

Avstand & Reisetid


	OSLO	BERGEN	DRAMMEN	GJØVIK
Avstand	200 km	270 km	200 km	160 km
Reisetid bil	ca. 3 t	ca. 4 t	ca. 3 t	ca. 2,5 t





Alle tiders hele året

Mange forbinder Hemsedal utelukkende med vinter og ski, men dalen og fjellene har så mye mer å by på. Med din egen fritidsbolig i Fjellandsbyen Hemsedal, slipper du ikke opp for spennende aktiviteter du kan prøve deg på.

 Kalle Hägglund



Nordens alper kaller!

Enten du liker nedover- eller bortoverski er Hemsedal ditt eldorado. Her finner du bakkene som passer ditt ferdighetsnivå, alt fra slake skråninger for de minste til brede, røde løyper og de bratteste svarte – unna går det, og herlig sliten blir du uansett etter timer i skianlegget! Og er du mer bortover-typen, skulle det vel holde med 250 km preparert løypenett? Foretrekker du kanskje en kombinasjon, venter jomfruelig snø på at du monterer fellene og bruker dagen på å gå opp og kjøre ned – helt gratis.



← ↓ Kalle Håglund


 SkiStar Hemsedal/Ola Matsson



Hemsedal Aktiv / Kalle Hägglund

Kalle Hägglund



Tid for vinterleker!

Født med ski på beina? I Hemsedal må du ikke ha dem på hele tiden for å ha det gøy!

Prøv en aketur fra toppen av fjellet. Etter 5 kilometer når du bunnen – garantert med et bredt smil om munnen. Eller bli med på Snowcat Experience; du er med en preppemaskin på tur – det er nesten ikke grenser for hvor bratt terreng den kan ta seg frem i! Hemsedal kan også by på noe så eksotisk som vintergolf. Er du god på bunkersslag, blir du enda bedre her. Kanskje du alltid har drømt om å kjøre snøscooter eller ta plass i en slede og la ivrige hunder trekke deg på tur i god fart?

Da er du kommet riktig ...

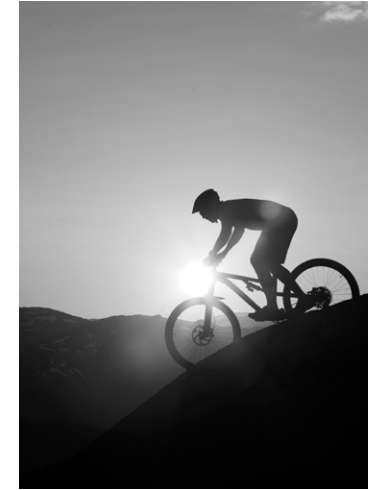
Bo der heisene starter...

...med kort vei til alt Hemsedal kan by på – året rundt!





↕ Kalle Hågglund



Ta sykkelen til topps

Hemsedal har et godt utbygget sykkelprodukt med både flytstier i skianlegget, enkle rundløyper, merkede sykkelveier på grus og røffe stier i skogen og på fjellet. Her er det noe for alle nivå.

Pump opp adrenalinet i Sentrumsstien eller i den blå flytstien Silverstone. Sentrumsstien er en rød sti på 7 km som består av store berms, rullbare hopp og seksjoner med naturlig smalsti og svaberg. Silverstone er på 8 km med doserte svinger, kuler og hopp.

Broadway og Highline er flerbruksstier og rundløyper på toppen av sommerheisen. Rundturen er 2 km lang og er delt mellom en bred flerbruksti og en svingete blå sykkelsti som byr på fantastisk utsikt. Vi anbefaler turen til Sollaustbekken hvor det er bygget en flott bru og gapahuk.

Rundløypa Tottelia Rides er en enkel rundløype med ulike elementer som hopp og kuler. Løypa passer alle nivå og ligger lett tilgjengelig mellom Fjellandsbyen og Fyri.

"Hemsedal har som mål å bli en mye mer attraktiv helårsdestinasjon."

Richard Taraldsen
Daglig leder i Hemsedal Turisttrafikklag



↕ Hallingdal Rides, Lars Storheim



Et vell av spennende sommeropplevelser

Sommer i Hemsedal er mye mer enn å glede seg til vinteren! Den fargerike årstid kaller på et vell av spennende opplevelser. Du kan velge mellom organiserte aktiviteter, som en tur på hesteryggen, eller å prøve deg i klatresenteret. Hvor høyt kommer du? 14 meter føles ganske drøyt ...

Hemsila renner gjennom Hemsedal før den forener krefter med Hallingdalselva lenger ned i dalen. Ta frem fluestangen og prøv fiskelykken i en av Norges beste fiskeelver. Eller ta en tur i fjellet og prøv noen kast i ett av de mange små fjellvannene. Kanskje du har lyst til å komme deg utpå i en kajakk eller kano? Det er bare å leie, hvis du ikke har en selv.



☐ Kalle Hägglund



☐ Christoffer Bjerkan



☐ Hemsedal.com/Nils-Erik Bjørholt



Lodgen Spiseri / Kalle Håglund



Spiseri / Kalle Håglund



Lodgen Spiseri

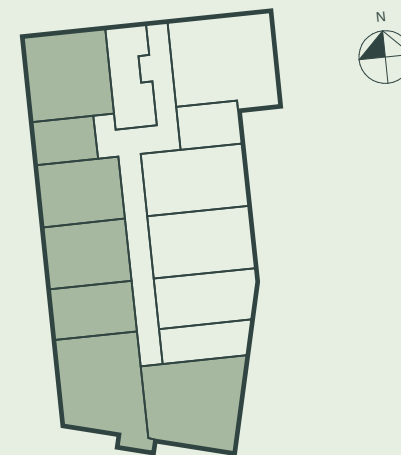
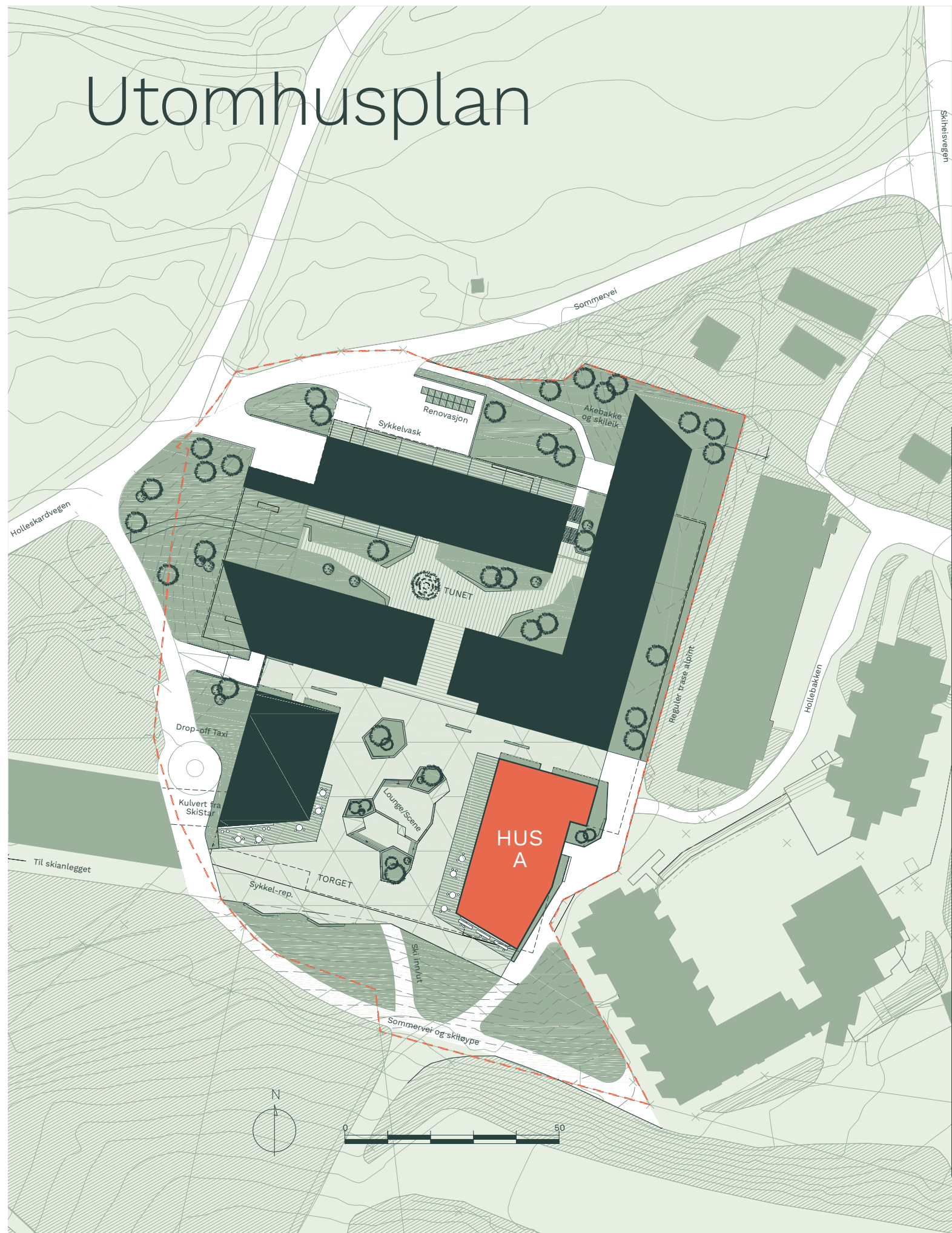
To typer tur; natur og kultur

Landsbyen kaller. Din nye fritidsleilighet befinner seg midt i alt Hemsedal kan by på når du har satt sykkelen i boden eller tatt av deg skiene. Behold gjerne støvlene på – Stavkroa går for være Europas beste afterski. Ønsker du en litt roligere ettermiddag, kan du velge og vrake i et bredt restauranttilbud både i og ved Fjellandsbyen, oppe i skianlegget og i sentrum av Hemsedal. Shoppingtilbudet er bredt. Her finner du alt du trenger og det du ikke visste at du trengte ... Sportsbutikkene i Hemsedal må – i likhet med afterski'en – også være noe av beste du finner i Norge, enten du er ute etter klatreutstyr, ski eller kikker etter det siste innenfor vinter-fashion.

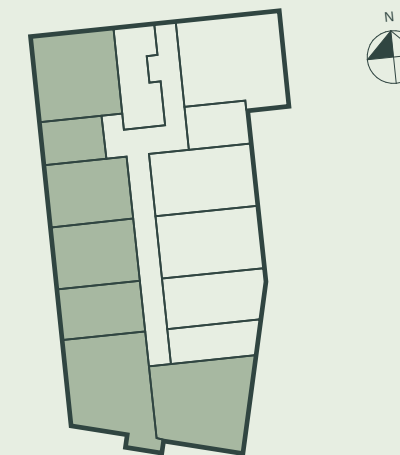
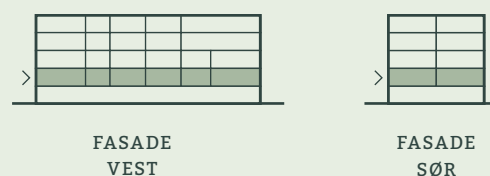


Stavkroa

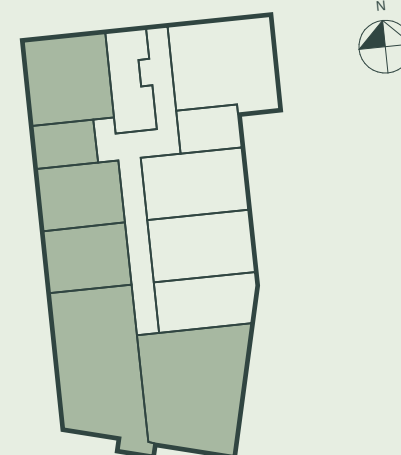
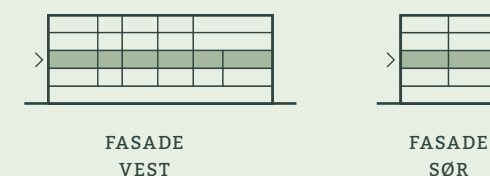
Utomhusplan



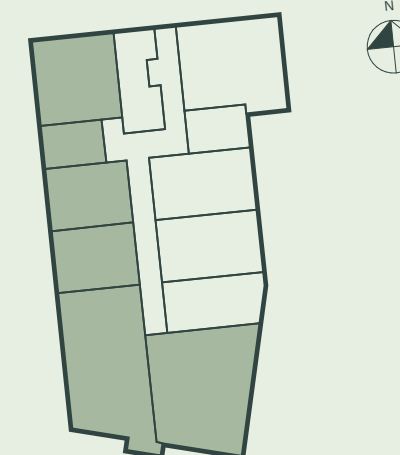
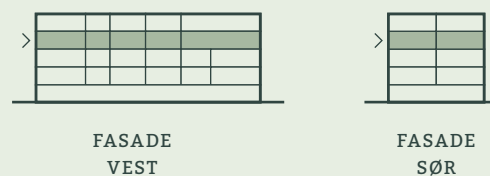
HUS A - 2.ETG



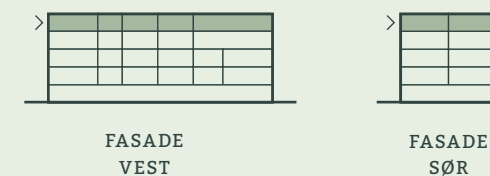
HUS A - 3.ETG

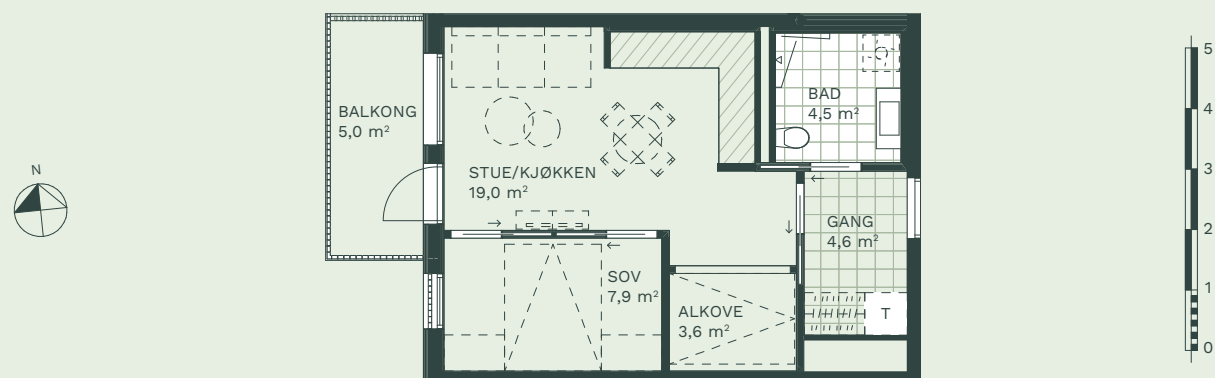


HUS A - 4.ETG



HUS A - 5.ETG





BYGG A

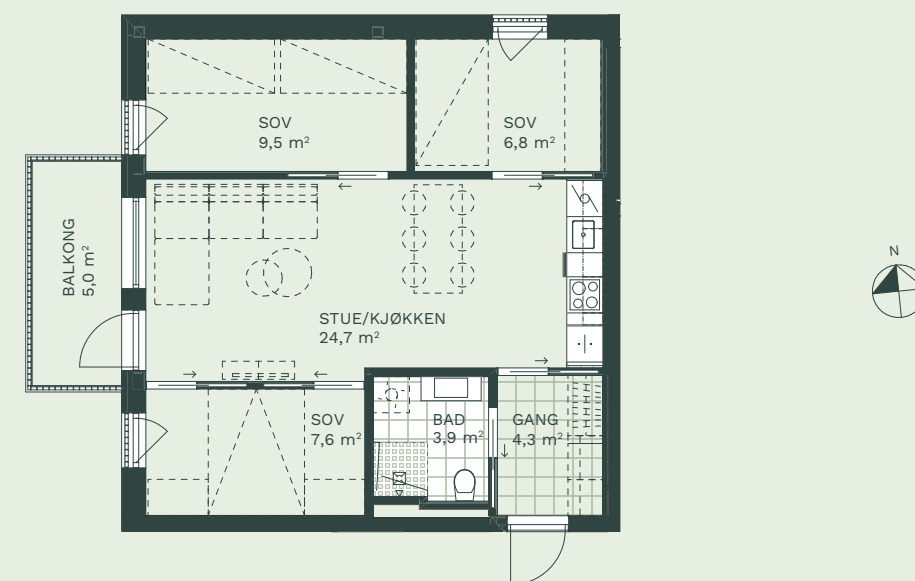
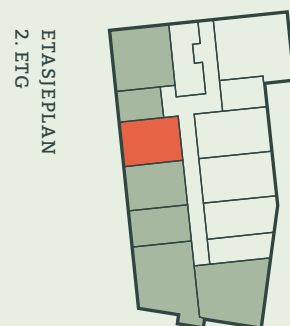
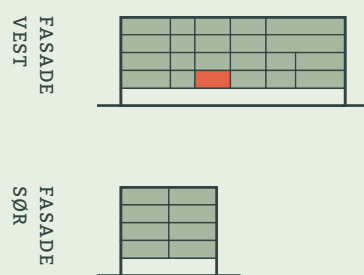
2-Roms + Alkove

211

LEILIGHETSNUMMER

44	44	1+Alkove	6	1	JA
BRA (M ²)	P-ROM (M ²)	SOVEROM	SENGEPL.	BAD	BALKONG

Denne leiligheten er skreddersydd for den aktive familien eller for ett par som ønsker å ha mulighet for å ha med besøk på fjellet. Ett soverom samt en flott alkoveløsning med to dobbeltsenger over hverandre. Romslig entré med avsatt plass for tørkeskap. Balkong med fine solforhold og flott utsikt over torget og skisenteret.



BYGG A

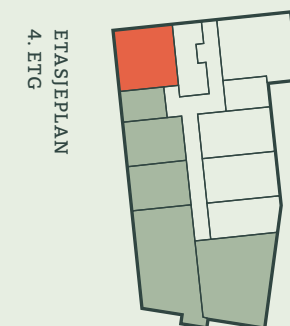
3-Roms

411

LEILIGHETSNUMMER

61	59	3	6-8	1	JA
BRA (M ²)	P-ROM (M ²)	SOVEROM	SENGEPL.	BAD	BALKONG

Romslig familieeilighet med tre arealeffektive soverom, der hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og barnerom har mulighet for to køyesenger. Her er det også plass til besteforeldre eller venner. Balkong med fine solforhold og flott utsikt over torget og skisenteret. Åpen og møbleringsvennlig stue/kjøkken.



BYGG A

4-Roms

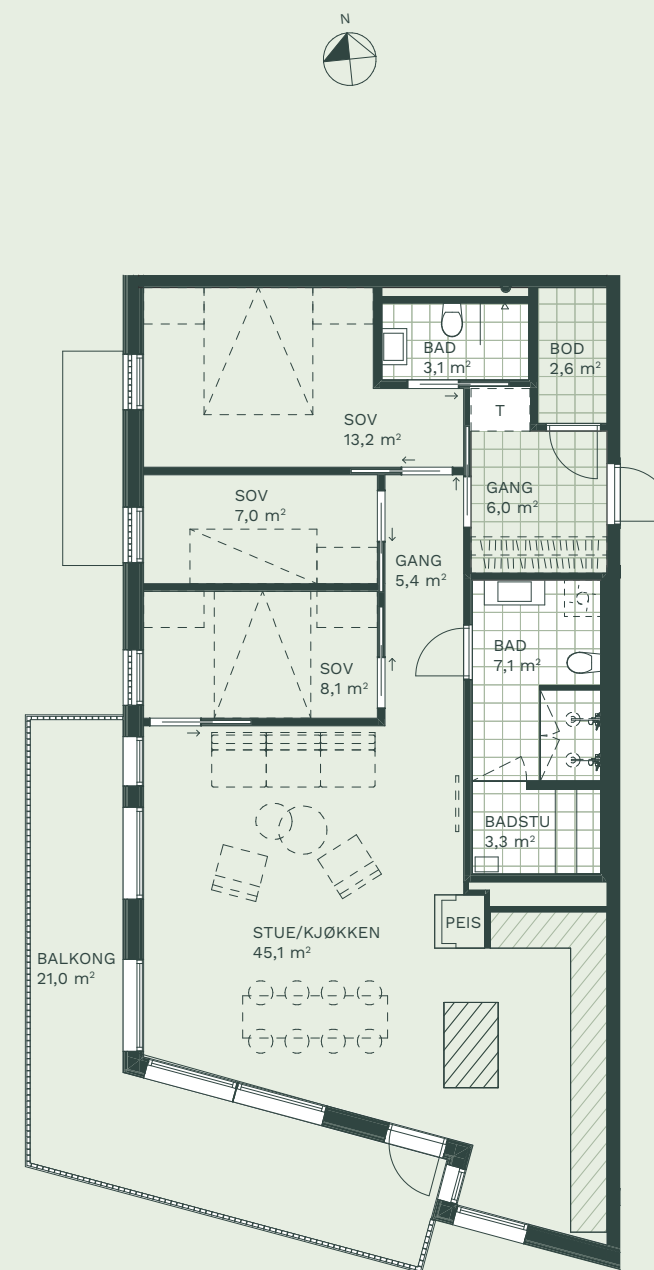
507

LEILIGHETSNUMMER

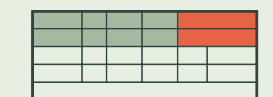
108 BRA (M ²)	3 SOVEROM	2 BAD + BADSTUE
105 P-ROM (M ²)	6 SENGEPLASSER	JA BALKONG

Stor innholdsrik hjørneleilighet. Et naturlig samlingssted for venner og familie når ettermiddagssolen skal nytes.

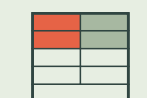
Fabelaktig utsikt med store vinduer på to sider. Åpen stue- og kjøkkenløsning med peis for hyggelige middager. Hjørnebalkong på hele 21 kvm. Tre soverom og to bad hvorav ett med badstue og dobbeldusj. Stor entré med avsatt plass for tørkeskap og praktisk tilliggende bod.



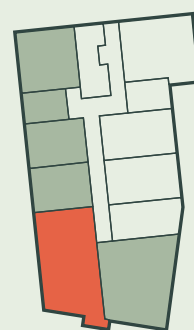
FASADE
VEST



FASADE
SØR



ETASJEPLAN
4. + 5. ETG



BYGG A

5-Roms

506

LEILIGHETSNUMMER

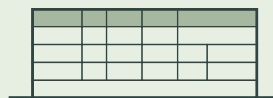
103 BRA (M ²)	4 SOVEROM	2 BAD + BADSTUE	JA BALKONG
101 P-ROM (M ²)	8 SENGEPLASSER	30 HEMS (M ² GULVAREAL)	JA TAKTERRASSE

Penthouseleilighet med takterrassen du drømmer om.

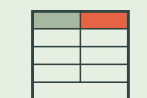
Leilighet i to plan med god takhøyde og takterrasse på hele 34 kvm med svært gode solforhold, rå utsikt og en praktisk bod til utemøbler. Fire soverom, og mulighet for ytterligere soveplasser på hemsen. På hemsen (30 kvm gulvareal) er det også plass til ytterligere oppholdssoner eller legoen til barna. To bad hvorav ett med badstue og dobbeldusj. Stor entré med avsatt plass for tørkeskap og praktisk tilliggende bod. Åpen stue- og kjøkkenløsning med flott peis.

Denne kan også leveres med tre soverom og større stue etter ønske.

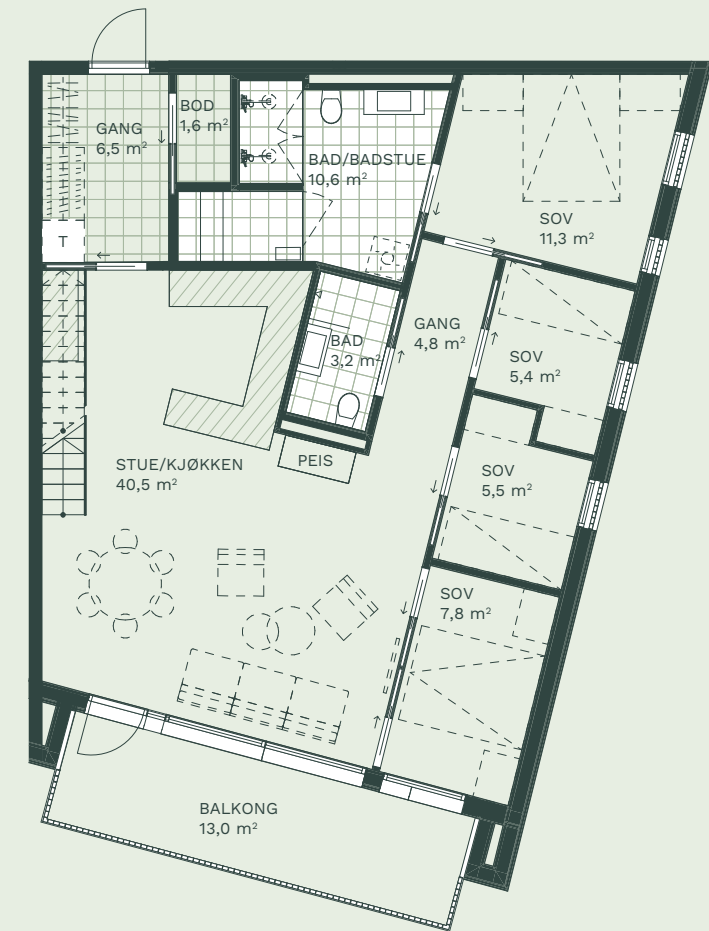
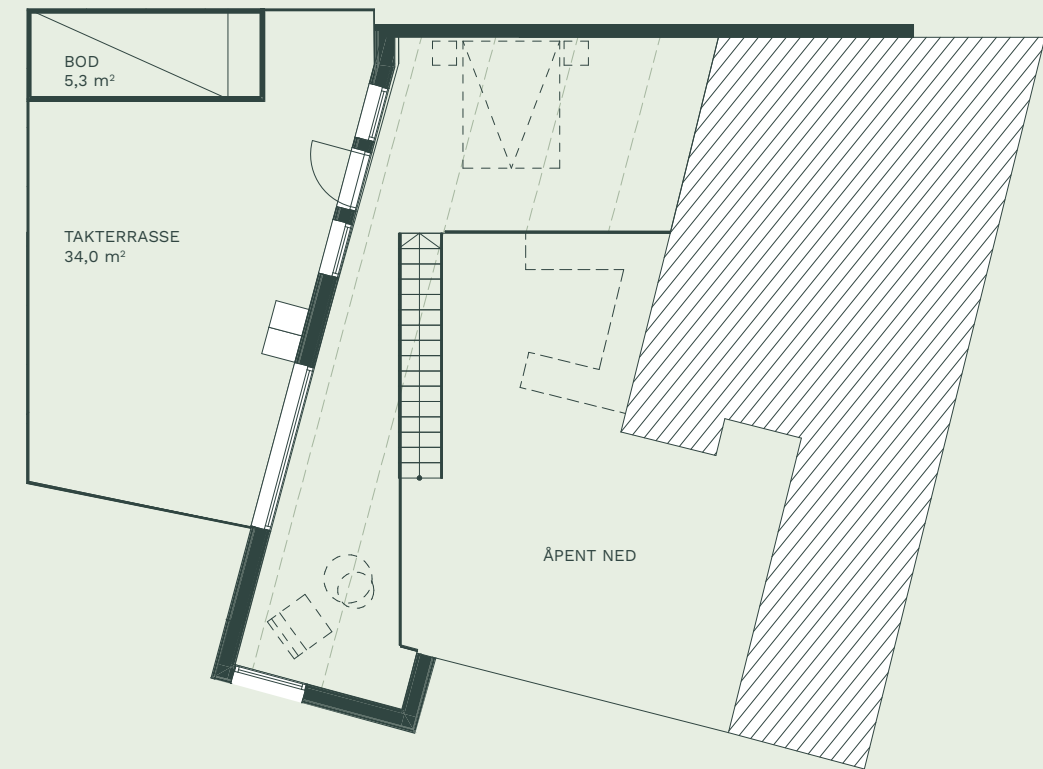
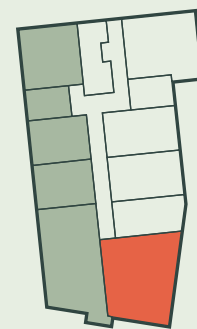
FASADE
VEST



FASADE
SØR



ETASJEPLAN
5. ETG



Finansiering

SpareBank 1 Hallingdal Valdres har oppfylt små og store drømmer i over 150 år. Nå er vi her for deg som ønsker å realisere drømmen om ny fritidsleilighet ved foten av fjellet og skibakkene vi alle elsker.

Sigurd Kirkebøen er med sin lokalkunnskap og servicenivå vår utnevnt kundefrådgiver for Fjellandsbyen Hemsedal. Med ekstra god kunnskap om prosjektet og personlig oppfølging sørger han for rask respons på din finanseringsforespørsel.

Ta kontakt for finansieringstilbud.



Sigurd Kirkebøen
Kundefrådgiver
959 42 499
sigurd.kirkeboen@sb1.no



Eiendomsmegler

Vi kan Hemsedal, bor lokalt og bruker alt det fantastiske Hemsedal har å by på til enhver tid.

Spør oss om alt du lurer på om din nye fritidsbolig og mulighetene i nærområdet. Vi er alltid tilgjengelig for visning og har også et eget salgskontor i Oslo.



Gjermund Svendsen-Rosendal
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
909 92 290
gjermund@em1fjellmegleren.no



Victoria Follesø
Eiendomsmegler MNEF
954 43 309
victoria@em1fjellmegleren.no



Henrik Erland Morud
Eiendomsmegler MNEF
907 25 950
henrik@em1fjellmegleren.no

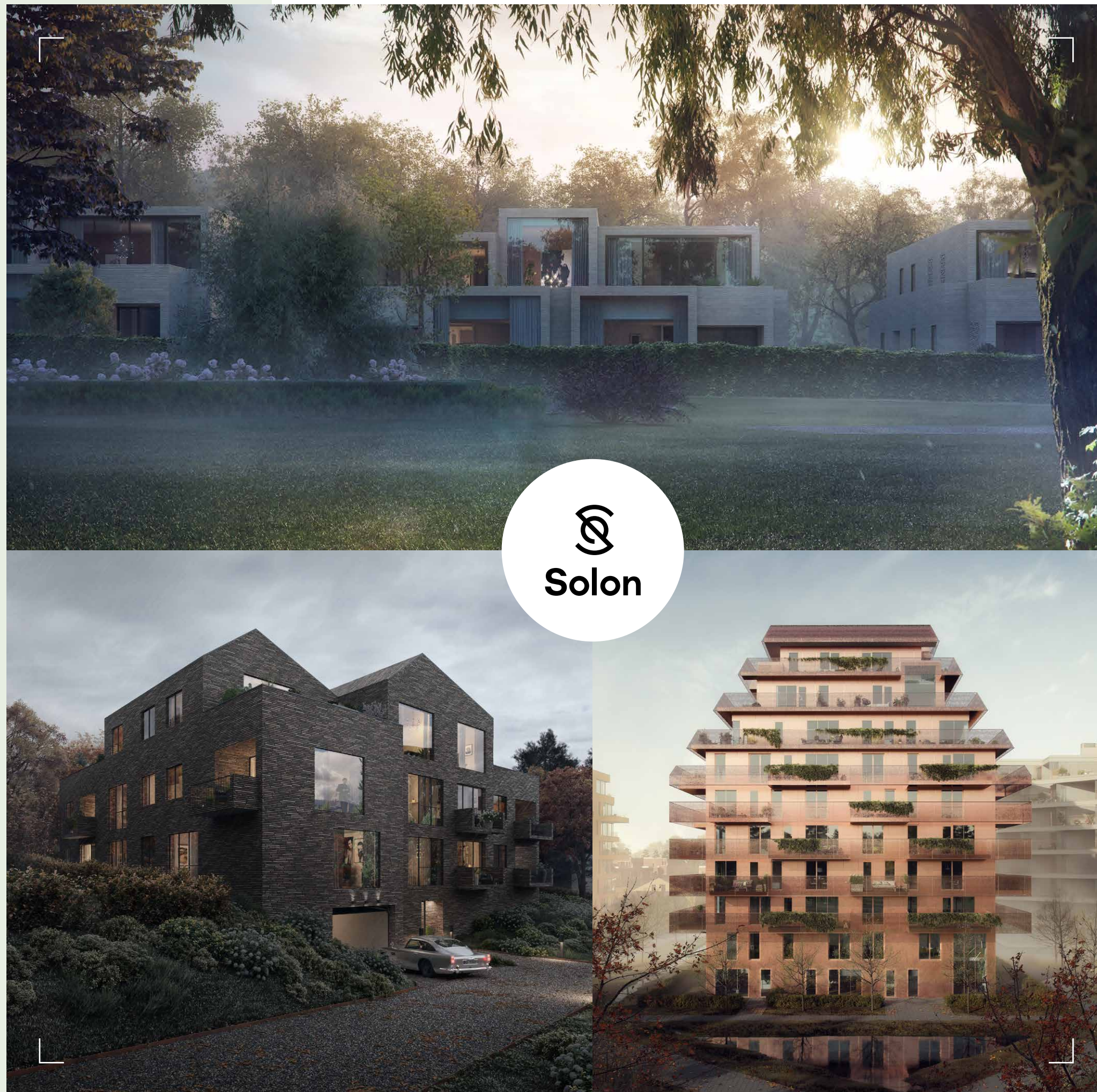


Utbygger

Hemsedal Fritidsboliger AS

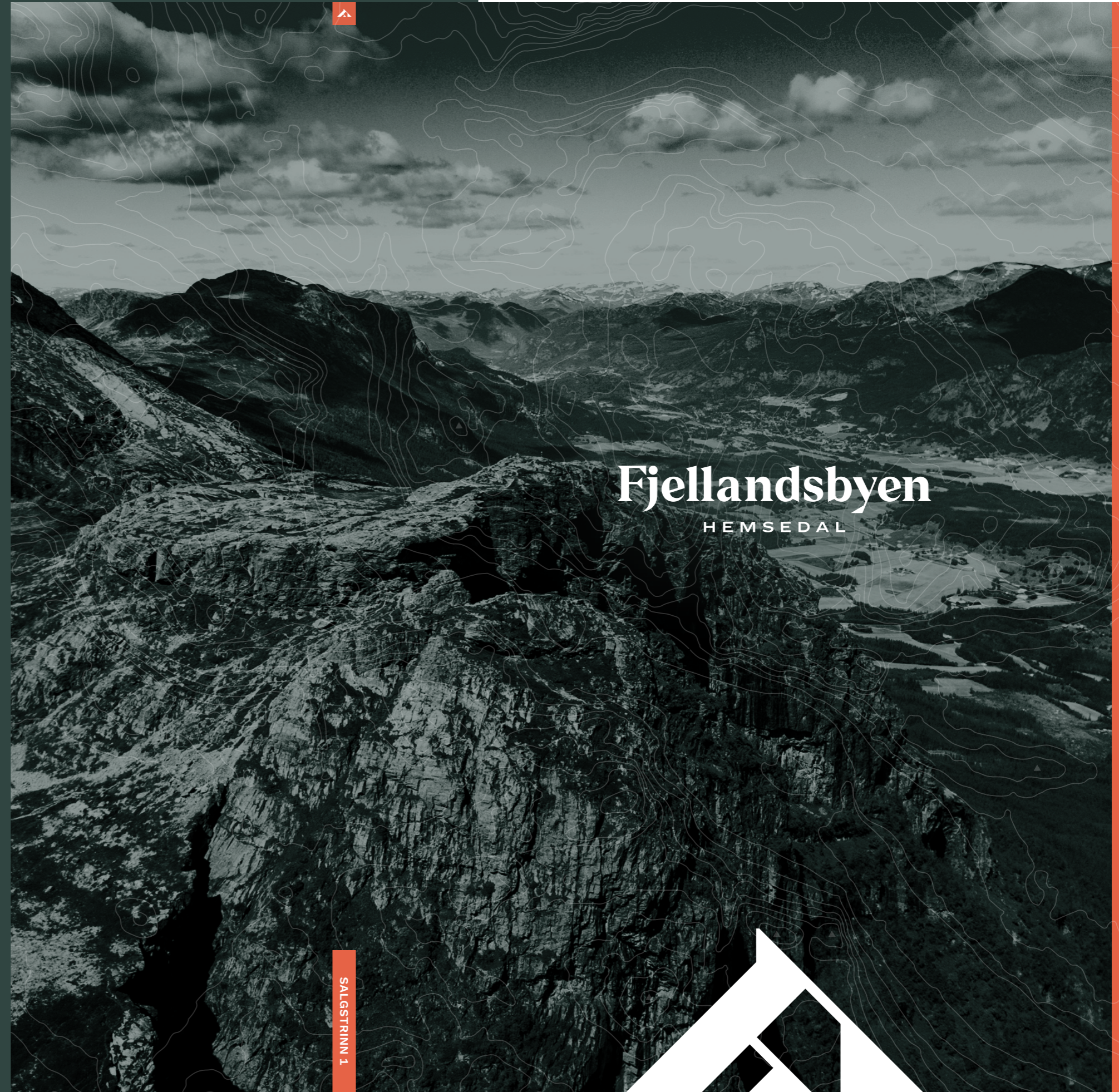
Bak selskapet Hemsedal Fritidsboliger AS står eiendomsselskapet Solon Eiendom AS og Hemsedalsfamilien Torset. Solon Eiendom er anerkjent for å levere kvalitetsprosjekter i Osloregionen, og Fjellandsbyen er et typisk Solonprosjekt, men denne gangen plassert på en enestående fritidsdestinasjon.

Familien Torset representerer mer enn 100-års historie som vertskap for turister i Hemsedal og er den dag i dag fremdeles eiere av historiske Skogstad Hotell i sentrum av Hemsedal. Sammen gleder de seg til å utvikle Fjellandsbyen Hemsedal.





VEDLEGG - SALGSTRINN 1



Fjellandsbyen

HEMSEDAL

SALGSTRINN 1

VEDLEGG - SALGSTRINN 1



Innholdsfortegnelse

- Leveransebeskrivelse
- Eiendommen A-Å
- Landskapsplan
- Plantegninger
- Reguleringsbestemmelser og kart
- Grunnbok



Leveransebeskrivelse

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Bygg A

Leilighet 506 og 507 har vesentlige oppgraderinger og denne leveransebeskrivelsen er derfor ikke representativ for disse leilighetene. Ta kontakt med megler for speisfisert leveranse i disse leilighetene.

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav.

Boligene vil bli organisert som selveierboliger. Tiltakshaver er Hemsedal Fritidsboliger AS. Boligprosjektet bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasader utføres i brannimpregnert kledning eller limtrepanel (Grunnet + ett strøk. Krympesprekker kan forekomme). På balkonger og takterrasser leveres impregnerte terrassebord. Terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regnvær og snøsmelting.

Innvendige vegger utføres med stenderverk, kledd med panel. Mineralull i vegger mot våtrom, øvrige innervegger er ikke isolert. Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påføringer. Yttertak med asfalt takbelegg eller tilsvarende.

Leilighetene vil ha en generell takhøyde på ca. 250 cm. I entré, gang, bad, bod og i enkelte partier i øvrige rom vil det bli levert nedsenket himling (for fremføring av blant annet ventilasjonskanaler).

Standard innvendig behandling

Gulv: Alle rom med unntak av yttergang, bad, badstue og bod leveres med 13 mm 1-stavs eikeparkett som standard.

På bad og badstue, samt i yttergang og bod leveres det keramiske fliser i format 30x60 cm. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i et mindre flisformat iht. flisprogram tilrettelagt av selger. Standard gulvflis er av typen Vulcanic mate (grå matt) fra Minos. Flisen nevnt over er utstilt i visningslokalet på tomten og for øvrig hos Fagflis i Oslo. Selger tar forbehold om å levere flis i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

I sportsbod leveres asfalt, epoxy eller betong på gulv.



Vegger: Alle innvendige vegger med unntak av bad, badstue og sportsbod leveres med stående beiset interiørpanel i furu.

På bad og i badstue leveres keramiske fliser i format 30x60 cm iht. flisprogram tilrettelagt av selger. Standard veggflis er av typen Vulcanic mate (grå matt) fra Minos.

Himlinger: Alle innvendige himlinger med unntak av bad og badstue leveres med beiset interiørpanel i furu. Himling på bad vil være i hvitmalt gips som sparkles og males hvit. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede himlinger, fortrinnsvis i entré, gang, bad, bod og evt. over kjøkkenskap. Det kan være noen synlige dragere (bærebjelker) i boligen. Dragere kles i interiørpanel tilsvarende øvrige himling.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med modellen Sand som standard. 20 mm laminat benkeplate med rett forkant i sort matt farge. Underlimt vaskekum i sort/antrasitt utførelse. Ventilator, montert under overskap eller veggmontert. Selger kan velge å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer, men hvitevarer er ikke standard.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke. Mulig plassering av garderobeskap er stiplet på salgstegning/kontraktstegning. Kontraktstegning viser i enkelte leiligheter også mulig plassering av tørkeskap. Tørkeskap leveres ikke, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det gjøres oppmerksom på at det i den forbindelse også må bestilles avtrekk og el-uttak til tørkeskapet.

Alkoveløsning

I leiligheter med alkove leveres plassbygget sengeløsning, uten madrasser.

Innvendige dører

Slette dører i mørk grå eller sort utførelse. Flat terskel med spalte under dørbladet, for gjennomstrømning av luft.

Innredning bad

Innredning fra Gustavsberg med modellen Graphic i mørkegrønn matt utførelse. Bredde i henhold til kontraktstegning. Speil i innredningens bredde. Lys over speil samt LED downlights i himling. Ettgreps servantbatteri og takdusj (Damixa Pine takdusj eller tilsvarende). Dusjvegg(er) i glass i henhold til kontraktstegning. Dusjsone er nedsenket med en flishøyde. Vegghengt klosett i hvitt porselen med dempesete. Det er avsatt plass, og leveres opplegg for vaskemaskin i alle leiligheter med unntak av leiligheter under 40 kvm. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

Vinduer/Vindusdører

Dører og vinduer i tre med og med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk i mørk grå eller sort utførelse både innvendig og utvendig.

Entrédør leilighet

Slett hovedinngangsdør i sort eller mørk grå utførelse.

Listverk

Alt listverk/gerikter rundt gulv, tak, vinduer, dører og overgang mellom vegg og tak leveres i tilsvarende farge som vegg/panel og med synlige stifter.

Trapp og rekkverk

(Gjelder leiligheter med hems)

Det leveres rettløpstrapp i tre eller lakkert stål. Rekkverk i glass. Trappen vil avvike fra krav i TEK17 knyttet til blant annet bredde, stigningsforhold og fri høyde.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav.

Ventilasjon og oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av boder. Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet plasseres i himling i gang eller i bod. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjekteringen. På kjøkken leveres ventilator med avkast via yttervegg/yttertak eller ventilasjonsaggregatet.

I leilighet 506 leveres peisnnsats med glassfront. I leilighet C507 leveres peisnnsats med glass på tre sider.

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos megler hos megler i forbindelse med overtakelse, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen den enkelte kjøper får ved ferdigstillelse.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt kabelføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav, gjelder også himlinger. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2018. Det leveres belysning i boder og sportsbod.

På balkong og terrasser leveres utelampe og stikkontakt.

Tv/Radio/Telefon

Det leveres fremføring med trekkrør for TV-uttak i stue og i TV-kroker illustrert på plantegningene. Alle leiligheter blir klargjort for fiber av Bruse AS. Sameiet har en felles avtale med Alibox fiberaxsess, slik at hver leilighet kan bestille produkt etter sitt behov, og faktureres direkte iht. hva man har til en hver tid.

Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

Heis

Heis fra parkeringskjeller til alle inngansplan for boligene.



Garasjeanlegg

Boligene vil få tinglyst rett til leie av parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg. Det vil både bli anledning for korttidsleie og leie av fast/permanent plass på årsbasis. Heisadkomst fra garasjeanlegg til leilighetsplan. I garasjeanlegget vil en andel av plassene være utstyrt med ladepunkt for el-/hybridbil. Systemet vil kunne levere inntil 22 kW per ladepunkt, dog vil tilgjengelig effekt på det enkelte ladepunkt variere som følge av antall biler som lader samtidig og strømforbruket i prosjektet for øvrig. Det vil bli etablert en betalingsløsning for lading.

Gulv leveres med asfalt, drensasfalt, epoxy eller betong. Vegger i støvbundet betong og himling i støvbundet betong/isolasjon. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,1 m med stedvis lavere takhøyde grunnet tekniske installasjoner. Det etableres ikke sluk i gulv. Vannansamling vil forekomme som følge av snøsmelting på biler og i tilfeller med kraftig nedbør. Anlegget ble prosjektert og betongarbeider utført i 2008-2009. Dimensjonering av anlegget er basert på de da gjeldende forskrifter.

Garasjeanlegget skal betjene samtlige boliger i prosjektet, og vil også være åpent for eksterne brukere. Kjøperne av boliger i prosjektet får ingen eierrettigheter til garasjeanlegget, kun en tinglyst rett til å leie parkeringsplass til markedsvilkår.

Anlegget planlegges ferdigstilt i flere trinn, i sammenheng med utbyggingen av Fjellandsbyen.

Utomhusarbeider

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. Det vil bli etablert uteplasser, utelysning, sykkelparkering, sykkelvask, skistativer etc, men omfang/typer er ikke endelig bestemt. Hemsedal kommune stiller krav til at regnvann skal fordrøyes lokalt på tomten. Ved større nedbørmengder må det påregnes noen vannansamlinger på private gressbakker, samt deler av fellesareal.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig levering, utforming og materialvalg for utomhusanlegget.

Sportsbod

I tillegg til bod i boligen (gjelder ikke alle boliger) får hver bolig én stk. sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget eller i eget kjellerareal. Bodene leveres med gulv i betong, epoxy eller asfalt. Hver bod leveres med tette vegger mot fellesareal og tilgrensende boder, med luftespalte mot tak/gulv og dør som kan låses med hengelås. Sportsboden er ventilert, men ikke oppvarmet. I perioden frem til hele anlegget er ferdigstilt kan det bli etablert midlertidig bodareal.

Avfallscontainere

Det etableres delvis nedgravd felles avfallssystem for prosjektet.

El-skap

Det leveres sikringsskap på vegg inne i den enkelte bolig.

Fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme

Hver bolig får fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme inne i boligen, i tillegg til vanninntak/stoppekran. Plassering av skap og inntak besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Fordelerskap til strøm og tv/internett

Det vil bli satt opp fordelerskap for strøm og tv/internett inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av prosjektet.

Kummer

Det vil bli etablert kummer i forbindelse med sprednett for forbruksvann, overvann samt avløp inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av prosjektet.

Felles smøre-/mekkerom

Smøre-/mekkerom leveres i tilknytning til garasjeanlegget. Gulv i betong, epoxy eller asfalt samt vegger og himling i støvbundet betong/isolasjon. Av utstyr leveres smørebukker, samt mekkestativ for sykkel.

Rommet leveres med standard garasjeventilasjon og vil ikke være egnet for påføring av gliderprodukter og annet som avgir giftige gasser (eksempelvis fluorprodukter).

Smøre-/mekkerommet kan bli etablert i midlertidige lokaler i garasjeanlegget i påvente av ferdigstillelse av hele garasjeanlegget/prosjektet.

Treningsrom/Lekerom/Aktivitetsklubb

Arealene vil være felles for samtlige leiligheter i Fjellandsbyen, og etableres i plan 1 i dette byggetrinn. Innvendig tilkomst fra samtlige leiligheter. Endelige planer for utforming og utstyr foreligger ikke, men det vil bli levert innredning og utstyr av god kvalitet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for arealene. Bruken av arealene vil være regulert av vedtektene. Se salgsoppgave for informasjon om kostnader/driftsutgifter.

Felles sykkelbod

Det etableres felles sykkelbod i tilknytning til garasjeanlegget. Sykkelboden kan bli etablert i midlertidige lokaler i påvente av ferdigstillelse av hele anlegget.

Skistall

I tilknytning til inngangspartiet leveres skistall med skap for oppbevaring av ski/staver og tørking av alpinstøvler. Eget skap til hver enkelt leilighet.

Felles vaskerom

I bygningen leveres felles vaskerom forbeholdt leiligheter uten opplegg for vaskemaskin på bad (leiligheter under 40 m²). Vaskerommet leveres utstyrt med vaskemaskin og tørketrommel.

Næringslokaler i Plan 1

Endelig utforming av næringslokalene i plan 1 er ikke besluttet, og selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig utforming av disse, herunder lokalisering av uteservering og innganger.

Tilvalg

Boligene er under bygging og det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg.



Annet

Det kan bli høydeforskjell (trinn) fra stue og ut på balkong.

Teknisk forskrift stiller krav til dagslys i rom for varig opphold. Dette dagslyskravet vil ikke være oppfylt i rom merket TV-krok og alkover i salgstegninger.

Der hvor produktnavn fremkommer i leveransebeskrivelsen forbeholder selger seg retten til å levere tilsvarende kvalitet på overflater og utstyr fra annen leverandør, uten at kjøper kan kreve avslag i kjøpesum.

Oslo, 13.02.2024

Solon Eiendom AS

v/ Hemsedal Fritidsboliger AS





Eiendommen A-Å

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Bygg A

Selger/Hjemmelshaver

Hemsedal Fritidsboliger AS

Org.nr. 922 712 883
C/O Solon Eiendom AS
Postboks 1847 Vika, 0123 Oslo

Eiendomsmegler

Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS

3560 Hemsedal
Org.nr: 982 082 161

Gjermund S. Rosendal

Eiendomsmegler MNEF/ Daglig Leder
(ansvarlig megler)
Tlf: 90 99 22 90
E-post: gjermund@em1fjellmegleren.no

Victoria Follesø

Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 95 44 33 09
E-post: victoria@em1fjellmegleren.no

Hovedoppdragsnummer:

1532205018

Henrik Erland Morud

Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 72 59 50
E-post: henrik@em1fjellmegleren.no

Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av
Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS v/
Oppgjørsavdeling.
Org.nr: 953 376 040
Adresse: Postboks 317, 3502 Hønefoss

Irene Wachek, Salgs- og prosjektkoordinator
Hilde Hagen, Salgs- og prosjektkoordinator
Hege Moen, Eiendomsmegler MNEF
Helge Enitch, Eiendomsmegler MNEF
Eirin Støen Hovda, Eiendomsmegler MNEF

Meglers vederlag

Megler har et vederlag på 1,2 % av salgssum + mva. Oppgjørsgebyr på 3.900,- + mva pr. enhet tilkommer. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Eierforhold

Selveier fritidsleiligheter uten utleieplikt

Overtagelse og innflytting

Overtagelse av bygg A er satt til perioden 08.03.2024 til 18.03.2024.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter.



Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur.

Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen. Boligene kan bli overlevert i etapper.

Priser

Priser på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger.

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr 4000,- per kvm BRA (se prisliste). Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 792,- per obligasjon inkl. attest. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales à konto kr 2 500 (fastledd) + 50,- pr. kvm BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet som vil bli innkalt av forretningsfører.

Betalingsplan

Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Fellesutgiftene vil bli fastsatt med et fastledd og et variabelt ledd som avhenger av leilighetsstørrelsen. Basert på erfaring estimeres disse til ca. kr 1.000,- pr. måned (fastledd), med tillegg av kr 20,- per kvm BRA per måned. Fellesutgiftene skal blant annet dekke

forsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm fellesarealer og vedlikehold av fellesarealer. Fellesutgiftene skal også dekke sameiets andel av utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer inne og ute i Fjellandsbyen. Dette omfatter blant annet brøyting og strøing av internveier og torget.

I tillegg til felleskostnadene kommer følgende faste eierkostnader:

- Kostnader til oppvarming (fjernvarme). Faktureres a-konto basert på forventet forbruk, og avregnes årlig basert på faktisk forbruk.
- Kommunale avgifter for vann/avløp, renovasjon og eventuell feiing samt eiendomsskatt. Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte fra Hemsedal kommune til den enkelte leilighetseier og vil variere avhengig av størrelse på boligen og bruken av denne. For oppdaterte satser, se www.hemsedal.kommune.no
- Eventuelt kabel-TV og bredbånd. Utbygger vil levere ferdig kablet anlegg, frem til leiligheten. Signalleverandør vil være Bruse AS. Kostnad vil være avhengig av valgt løsning, se www.bruse.no for mer informasjon. Ved tegning av abonnement tilkommer en tilknytningsavgift på kr 4 900,-. Tilknytning er valgfritt.
- Kostnader til strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold for den enkelte enhet.

Det må påregnes en økning i felleskostnadene i forbindelse med etableringen av treningsrom, aktivitetsklubb og lekerom. Lokalene vil være eiet av sameiene i Fjellandsbyen og utbygger vil sørge for bygningsmessige arbeider og apparater/utstyr. Kostnadene for den enkelte sameier vil således kun være ment å dekke andel av drift og vedlikehold av lokaler og utstyr, herunder renhold. Månedlig kostnad knyttet til dette antas å skulle utgjøre 3-4 kr/m² BRA leilighetsareal for en leilighet på 50 kvm BRA.

Selger vil budsjettere driftskostnadene for første hele driftsår, og på bakgrunn av dette beregne andel av felleskostnader som kjøper er forpliktet til å dekke. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen i forbindelse med dette. Driftskostnadene er budsjettert på bakgrunn av erfaringstall fra lignende prosjekter og vil kunne være gjenstand for senere endringer etter vedtak i årsmøtet. I forbindelse med fremtidige økninger av felleskostnadene skal økningen fordeles 50/50 på fast og variabelt ledd.

Eierseksjonssameiet vil også omfatte en eller flere næringsseksjoner (restaurant/forretning/etc.) i plan 1. Forretningsfører vil beregne andel felleskostnader som disse næringsseksjonen(e) skal betale. Beregningen vil ta utgangspunkt i hvilke av sameiets kostnader næringsseksjonene har en relasjon til.

Utleiegebyr

Leilighetseiere som leier ut sin enhet er forpliktet til å betale et utleiegebyr på kr 50,- pr. utleiedøgn til sameiet. Gebyret skal dekke merkostnader knyttet til blant annet renhold som følge av en høyere bruksfrekvens enn leiligheter som ikke leies ut. Utleiegebyret skal betales uavhengig av om slik utleie skjer gjennom Skistar.com eller i privat regi. Vederlagsfritt utlån av leiligheten til familiemedlemmer skal ikke utløse krav om betaling av utleiegebyr.



Parkering

Kjøpere av leiligheter i Fjellandsbyen vil få tinglyst rett til leie av parkeringsplass i underliggende parkeringsanlegg. Parkering skjer mot avgift, til markedsvilkår. Utbygger estimerer følgende leiepriser pr. overtakelsestidspunktet for leilighetene omfattet av dette salgsprospektet.

- 30 kr/time
- 150 kr/døgn
- 300 kr/helg
- 600 kr/uke
- 6.000 kr/år

Det blir lagt opp til rullerende parkering (ingen faste plasser). Anlegget vil ha totalt ca. 480 p-plasser, hvorav en betydelig andel med ladeinfrastruktur for el- og hybridbiler. Lading skjer mot avgift. Beboere i Fjellandsbyen skal ha fortrinnsrett til leie av plass, dette slik at beboere skal være sikret en parkeringsplass ved adkomst. Ved behov vil det bli etablert en reservasjonsordning som sikrer dette.

Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper (gjelder kun kjøpere som er forbrukere).

Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Det gjøres oppmerksom på at Hemsedal kommune har innført eiendomsskatt. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte kommunen eller megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Det vil, på vegne av sameiet, bli inngått forsikringsavtale som løper fra overtakelsen, slik at sameiet er løpende forsikret også når kjøperne flytter inn og har overtatt sine boliger. Kjøper må selv tegne innbo- og løseøreforsikring.

Matrikkel/Adresse

Del av gnr. 72 Bnr. 96 i Hemsedal kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adresser er: Holleskardvegen 17 for leiligheter i bygg A, Holleskardsvegen 21 for leiligheter i bygg B (2 stk leiligheter i 1. etasje ved næring i bygg b har adressen Holleskardvegen 25).

Tomt

Eiendommen skal deles og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Utbyggingen representerer første salgs- og byggetrinn i prosjektet Hemsedal Fjellandsby. Det vil bli etablert egne eierseksjonssameier for de enkelte byggetrinn. Sameienes tomt vil i det alt vesentligste være begrenset til fotavtrykket av bebyggelsen tilhørende det enkelte sameie. Øvrige arealer innenfor gnr 72, bnr 96 (heretter benevnt «fellesarealene») vil være eiet av selger frem til hele prosjektet er ferdigstilt og deretter bli overført til de ulike sameiene i fellesskap. Selger forbeholder seg retten til å gi en eller flere tredjeparter evigvarende og vederlagsfri rett til kommersiell bruk av disse arealene. Slik bruk kan blant annet omfatte utearealer til barnepass, utearealer til servering eller salg og bruk til ulike events i forbindelse med høytider/høysesong. Det vil bli tinglyst rettigheter som sikrer allmennheten vederlagsfri rett til bruk av fellesarealene.

Innenfor tomtearealet til det enkelte sameie forbeholder selger seg retten til å gi næringsseksjonene og/eller eventuelle boligseksjoner i plan 1 enerett til bruk av deler av utearealene, eksempelvis gjennom at nevnte arealer seksjoneres som tilleggsareal til seksjonene.

Underliggende garasjeanlegg vil bli fradelt som en egen anleggseiendom. Eierne av leiligheter vil ikke ha noen eierrettigheter i garasjeanlegget, men vil få en tinglyst rett til å leie parkering til markedsvilkår.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, reguleringsplan Hemsedal Fjellandsby 2 (planID 2016004) Se også vedlegg. Plankart og bestemmelser, for denne og omkringliggende eiendommer er også tilgjengelig på hjemmesidene til Hemsedal kommune.

Kjøper gjøres oppmerksom på at nærområdet vil utvikles med mer fritids- og næringsbebyggelse i tillegg til helårs aktivitetstilbud i årene som kommer. Se vedlagt reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse for området.

Kjøper gjøres også oppmerksom på at planene for påfølgende byggetrinn i Fjellandsbyen ikke er endelige, men kan bli gjenstand for endringer. Slike endringer kan knytte seg til blant annet plassering av bebyggelse, høyder på bebyggelse og arealbruk.

Forpliktelse/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave og er før seksjonering av eiendommen. Seksjonene vil være fri for rene økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Det vil blant annet bli tinglyst erklæringer som regulerer rettigheter og plikter knyttet til bruk, drift og vedlikehold av arealer som er felles for alle beboere i Fjellandsbyen og allmennheten for øvrig. Dette omfatter blant annet torget, og øvrige utvendige fellesarealer i prosjektet, som skal være åpne for allmennheten. Det vil også bli tinglyst erklæring som sikrer beboerne i Fjellandsbyen gjensidig rett til å benytte hverandres innvendige fellesarealer, dette for at samtlige beboere skal kunne komme til treningsrom, aktivitetsrom, lekerom og eventuelt barnepass uten å måtte gå ut. I denne forbindelse vil det bli etablert gangbro fra nordfasaden på bygg A over til tilstøtende bygg (etableres i forbindelse med utbygging av tilstøtende bygg).

For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.



Infrastruktur for skiheis

Det arbeides med planer om å etablere et nytt skitrek i tilknytning til prosjektet. Sameiet plikter å medvirke til og eventuelt vederlagsfritt avstå rettigheter og grunn for etablering av slik skiheis med tilhørende infrastruktur.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person. Vedtekter for sameiet og realsameiet (se informasjon om realsameiet lenger bak) vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/sameiemøter.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

Lovgrunnlag

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Eierform og organisering

Eierseksjonen vil tilhøre et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Det er felles sameie for bygg A og B, med totalt 128 leiligheter. Ferdig utbygget vil Fjellandsbyen bestå av ca. 330 leiligheter med tillegg av blant annet næringslokaler for forretninger, restauranter, skiutleie og barnepass. Det vil bli etablert fellesarealer for beboerne i prosjektet, bestående av blant annet treningsrom, lekerom for barn og aktivitetsklubb for ungdom.

Boligene vil få tinglyste rettigheter til leie av parkeringsplasser i underliggende parkeringsanlegg. Selger vil stå som eier av arealer innenfor Fjellandsbyen som ikke er fradelt til det enkelte sameie, men kan etter at prosjektet som helhet er avsluttet velge å vederlagsfritt overdra hele eller deler av disse arealene til et sameie eiet i felleskap av de ulike eiendommene innenfor Fjellandsbyen. Eierbrøken skal gjenspeile antall kvm BRA leiligheter og næringslokaler innenfor hver eiendom. Uavhengig av eierskap plikter de til enhver tid etablerte sameier i felleskap å besørge og bekoste drift og vedlikehold av opparbeidede fellesarealer

inne og ute samt adkomstveier og andre tilknyttede arealer på egen og annenmanns grunn. Kostnader knyttet til dette fordeles mellom de ulike sameierne basert på en fordelingsnøkkel fastsatt av selger.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. I forbindelse med overtager selger fordelingsrett til sportsboder inntil alle seksjoner er overlevert.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Dokumentene vil i sin endelige form fremlegges/vedtas i forbindelse med konstituerende årsmøte og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin enhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 31, panterrett i seksjonen for kravmot sameieren som følger av sameieforholdet.

Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Adkomstvegen fra Holleskardvegen og opp til torget i Fjellandsbyen ligger delvis på egen grunn (gnr 72, bnr 96) og delvis på gnr 72, bnr 135 (eiet av Skistar). Veien opparbeides av selger. Ansvaret for å besørge og bekoste fremtidig drift og vedlikehold av adkomstvegen ligger hos de fremtidige sameiene i Fjellandsbyen (sameiene som fradeles gnr 72, bnr 96).

Fjellandsbyen - Realsameie/Velforening

Utbyggingen av Bygg A utgjør første salgs- og byggetrinn i prosjektet Fjellandsbyen. Totalt er utbygging planlagt i fem trinn, Totalt vil prosjektet kunne bestå av et allmennt tilgjengelig torg, ca. 330 leiligheter, næringsarealer i plan 1 samt innvendige fellesarealer for alle leilighetene i Fjellandsbyen.

Torget og de innvendige fellesarealene i Fjellandsbyen vil bli utbygd trinnvis, i sammenheng med realisering av de ulike byggetrinnene. I forbindelse med Bygg A etableres store deler av torget. De innvendige fellesarealene etableres i forbindelse med salgstrinn 2 som har ferdigstillelse samtidig som dette.

Alle arealer innenfor gnr 72, bnr 96 som ikke eies av det enkelte sameie, er planlagt organisert i et realsameie, dog slik at selger står som eier av disse arealene frem til utbyggingen er sluttet. I et realsameie er sameieandelene forbundet med eiendomsrett til annen eiendom, slik at den som til enhver tid er eier av eiendommen også har rettigheter og plikter i sameieeiendommen/realsameiet. Det enkelte sameie vil være eier av sameieandelene i realsameiet og realsameiet vil få et styre bestående av en representant fra hvert sameie. I realsameiermøter vil hvert sameie ha én stemme hver.

Kostnadene knyttet til overnevnte fellesfunksjoner skal avvike fra sameiebrøken, og dekkes etter prinsippene under:

Byggene i Fjellandsbyen bygges ut trinnvis, og kostnadene i realsameiet fordeles løpende på de delfelt som til enhver tid er ferdigstilt og overlevert boligkjøpere.

Drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer, felles uteoppholdsarealer og internveier/fortau (herunder brøyting/strøing, strøm i fellesarealer og felles vannposter): Kostnadene fordeles med lik andel etter bruksareal (BRA) for bolig. Forretningsfører beslutter fordeling av en forholdsmessig andel av kostnadene til næringsseksjonene, basert på hvilke kostnadsposter næringsseksjonene har en relasjon til.



Drift- og vedlikehold av felles teknisk infrastruktur, herunder fiber, vann/avløp, renovasjonsanlegg, overvannssystemer og elektrisitet: Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av slik felles infrastruktur fordeles med lik andel etter bruksareal (BRA) i hver enkelt boenhet og næringslokale i Fjellandsbyen. Merk imidlertid at kostnader knyttet til forbruk/abonnement i den enkelte bolig-/næringsseksjon skal såfremt mulig fordeles på den enkelte boenhet.

For å sikre kostnadseffektiv og rasjonell drift av samtlige fellesarealer innenfor Fjellandsbyen vil selger forsøke å legge til rette for en samkjøring av drift og vedlikehold, på tvers av de ulike sameiene og realsameiet.

Fremdrift i utbyggingen vil blant annet avhenge av etterspørselen etter boliger. Selger står fritt til å gjennomføre hele eller deler av samtlige byggetrinn.

Kjøper plikter til å medvirke til at selger kan gjennomføre øvrige deler av prosjektet Fjellandsbyen, herunder eventuelle endringer selger finner hensiktsmessig/forsvarlig. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle private- og offentligrettslige søknader/erklæringer i forbindelse med byggesak, deling/seksjonering, grensejusteringer og tinglysing.

Selger vil alternativt til et realsameie etablere en velforening som vil stå som eier av fellesarealene. Prinsippene for plikter og rettigheter, slik disse er beskrevet under realsameiet, vil være tilsvarende.

Forretningsførsel

Selger vil på vegne av sameiet, inngå en avtale med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Opphør/ oppsigelse av forretningsfører er regulert i vedtektene og eierseksjonsloven. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører.

Adgang til utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til fritidsboligformål.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Byggemåte/Standard/Utstyr

Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter mottar man i forbindelse med overtagelse. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

Tilvalg og endringer

Boligene er under bygging og det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg.

Forbehold

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen og senere byggetrinn. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Denne salgsoppgave samt illustrasjoner viser planlagt bebyggelse på øvrige delfelter i Fjellandsbyen. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, vil avvike fra illustrasjonene.

Selger presiserer særskilt at utforming og omfang av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene samt fasadetegninger (herunder kontraktstegning). Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.



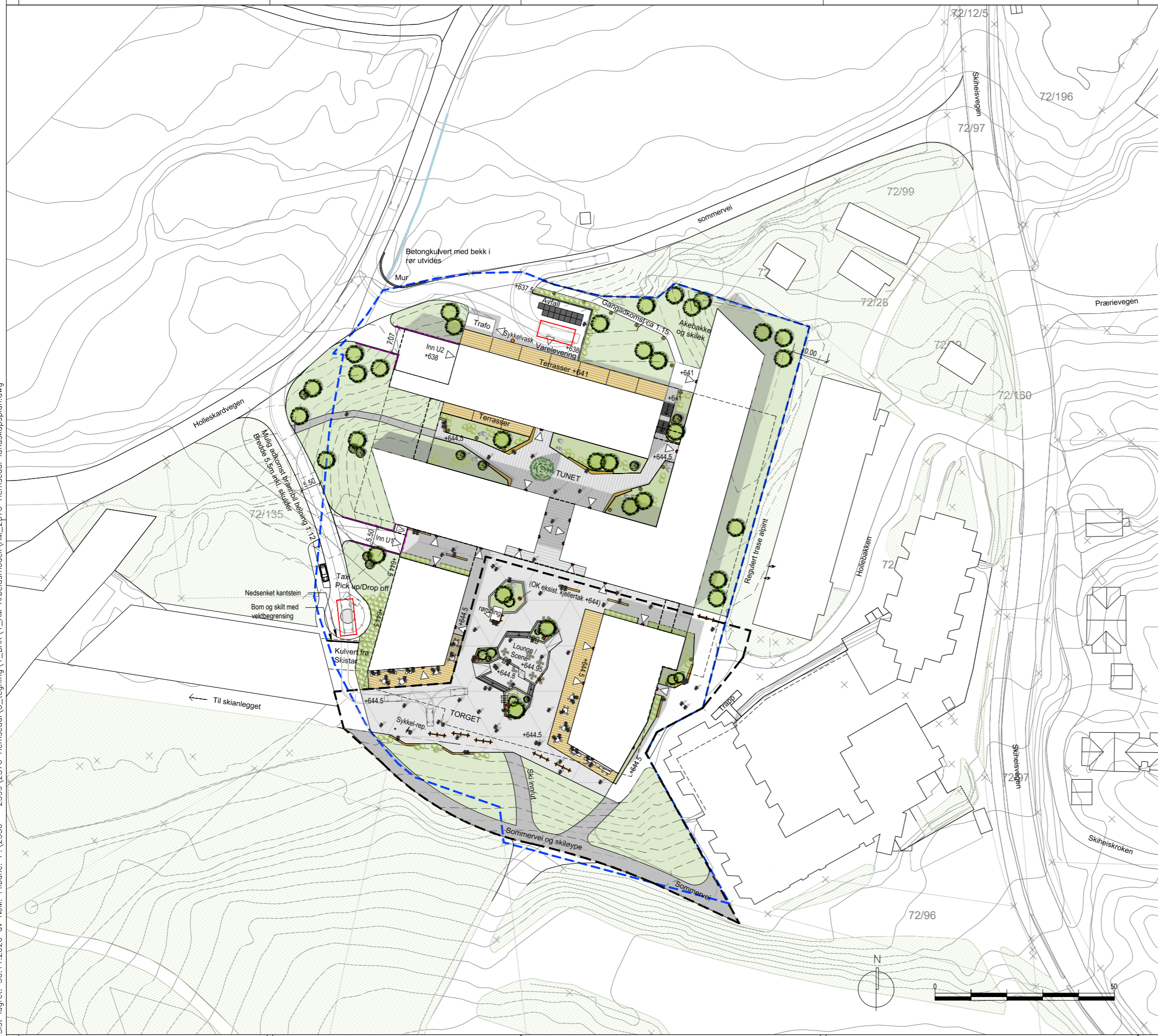
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/ midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 30.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Oslo, 13.02.2024



Sist lagret: 30.11.2020 av NJM. Filbane: P:\2350 - 2399\2370 Hemsedal\3_tegning\1_DAK\1_AM Arbeidsmodell\AM_2370 Hemsedal landskapsplan.dwg



- Tegnforklaring**
- Eiendomsgrense
 - Byggetrinn 1
 - Eksisterende kotelinjer
 - Nye kotelinjer
 - +643.5 Nye punkthøyer
 - Kjeller
 - Overbygg
 - Terrengrapper
 - Rekkverk
 - Belegg torg
 - Tredekke
 - Trær
 - Opphøyd plantefelt
 - Gressbakke
 - Ski-/sykkelstativ
 - Lysmast
 - Pullert
 - Fasadebelysning
 - Oppstilling brannbil 4.5x10m

FORELØPIG SKISSE 30.11.2020

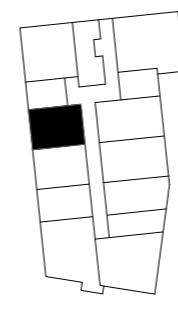
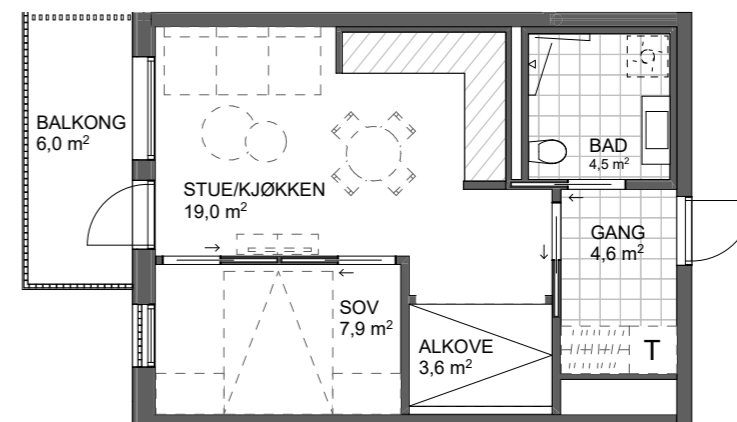
A03	Rømingstrapp på torget	30.11.2020	NJM	LLN	LLN
A02	Justert iht. tilbakemeldinger fra RIT	14.10.2020	KNB/NJM	LLN	LLN
A01	Skisseprosjekt	08.07.2020	KNB/NJM	LLN	LLN
rev.	revisjonen gjelder	dato	tegn.	kont.	godk.
SOLON EIENDOM HEMSEDAL FJELLANDSBY LANDSKAPSPPLAN		målestokk: 1:500 (A1)			
koordinatsystem EUREF39 32N		høydereferanse NN2000		arkiv 2370	
dato 17.06.2020					
tegning nr. L-01		rev. A03			

Landskapsplan



Plantegninger

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Bygg A



ETASJE: 2
BRA: 44 m²
P-ROM: 44 m²
balkong: 6 m²

P-ROM = BRA fratrukket arealer bod, men inkludert sjakter og pipeløp.



0 1 2 3 4 5

Stiplet innredning og garderobeskap leveres ikke som standard. Vist plassering kan være i konflikt med tilgjengelighetskrav

Hvitevarer leveres ikke.

T Avsatt plass for tørkeskap

Kjøkken

Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i glass

Servant med underskap ulike bredder

Veggmontert wc

Plass for vaskemaskin

Avsatt plass for garderobeskap

Avsatt plass for garderobeskap gang

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

FJELLANDSBYEN - HUS A
3560 Hemsedal

LEILIGHET 211

Tegnet av:
tno

Kontrollert:
sla

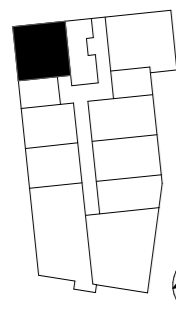
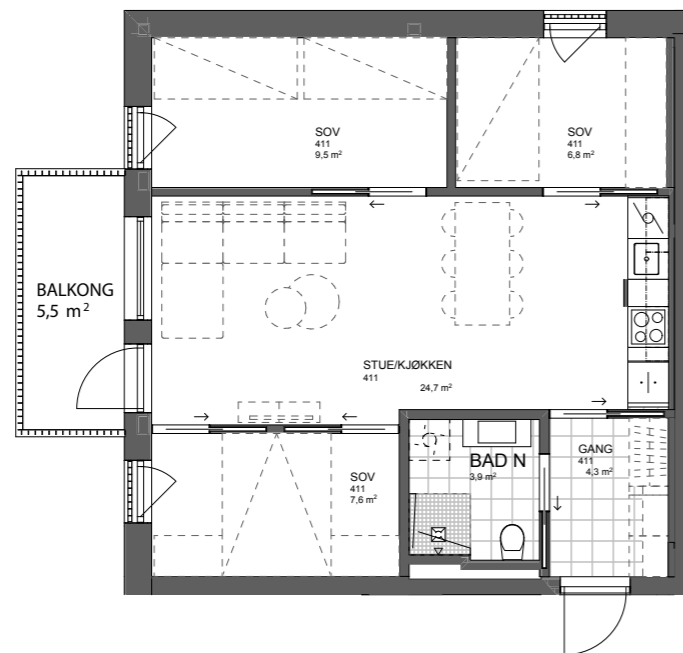
Prosjektfase:
SALGSTEGNINGER

Dato:
21.09.2020

Målestokk:
1:100 /A4

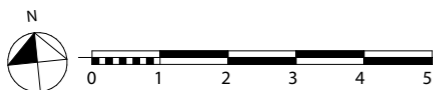
Tegning nr.:
A71-211

Rev:
-



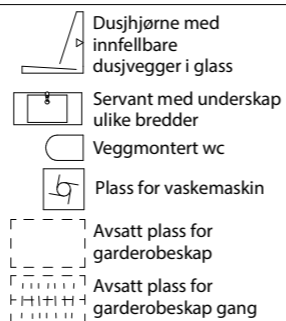
ETASJE: 4
 BRA: 61 m²
 P-ROM: 59 m²
 balkong: 5 m²

P-ROM = BRA fratrukket arealer bod, men inkludert sjakter og pipeløp.



Stiplet innredning og garderobeskap leveres ikke som standard. Vist plassering kan være i konflikt med tilgjengelighetskrav

Hvitevarer leveres ikke.

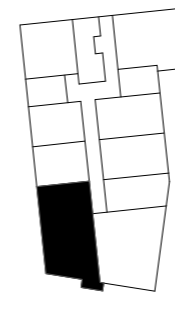
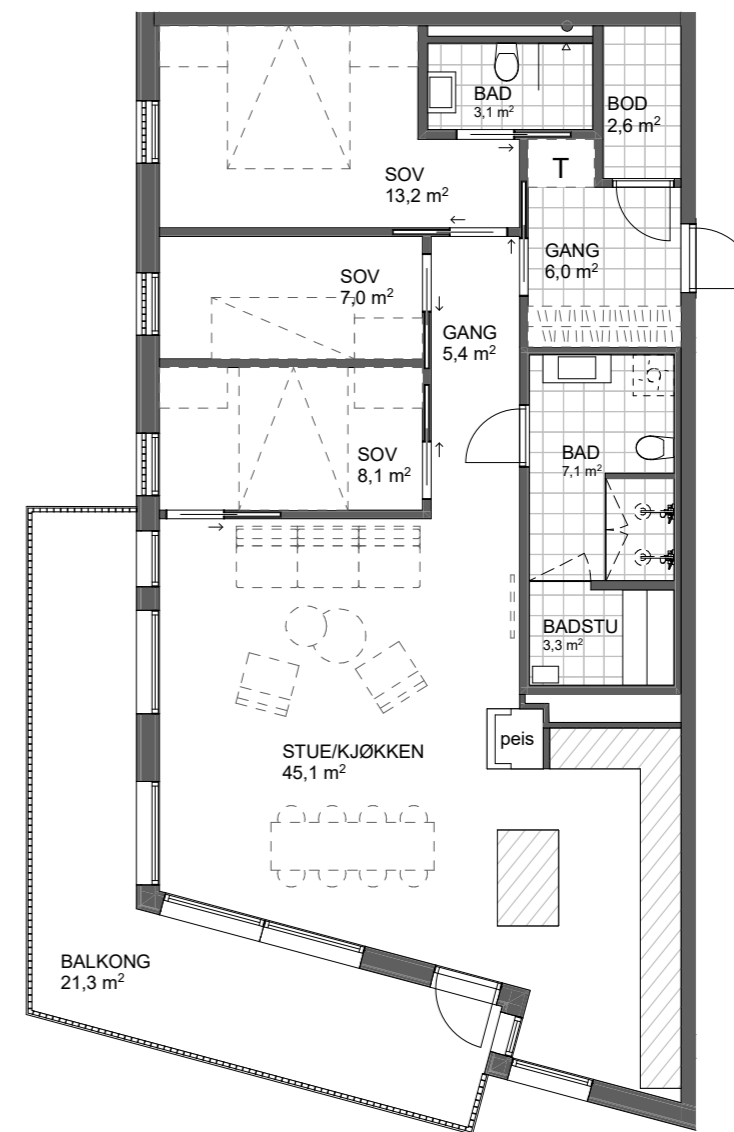


HRTB
 HRTB A/S Arkitekter MNAL
 St. Olavs gt. 28
 0166 Oslo
 Telefon: +47 22993230
 E-post: firmapost@hrtb.no
 www.hrtb.no
 NO 912 838 161 MVA

FJELLANDSBYEN - HUS A
 3560 Hemsedal

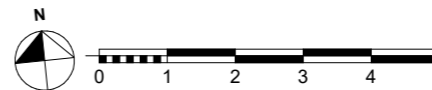
LEILIGHET 411

Tegnet av: tno	Kontrollert: sla	Prosjektfase: SALGSTEGNINGER	Dato: 21.09.2020	Målestokk: 1:100 /A4	Tegning nr.: A71-411	Rev: -
-------------------	---------------------	---------------------------------	---------------------	-------------------------	-------------------------	-----------



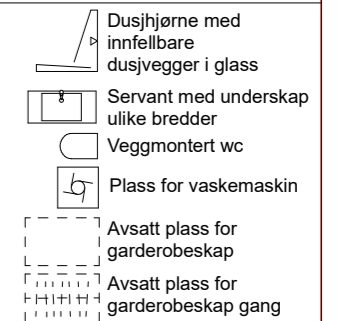
ETASJE: 05
 BRA: 108
 P-ROM: 105
 balkong: 21

P-ROM = BRA fratrukket arealer bod, men inkludert sjakter og pipeløp.



Stiplet innredning og garderobeskap leveres ikke som standard. Vist plassering kan være i konflikt med tilgjengelighetskrav

Hvitevarer leveres ikke.



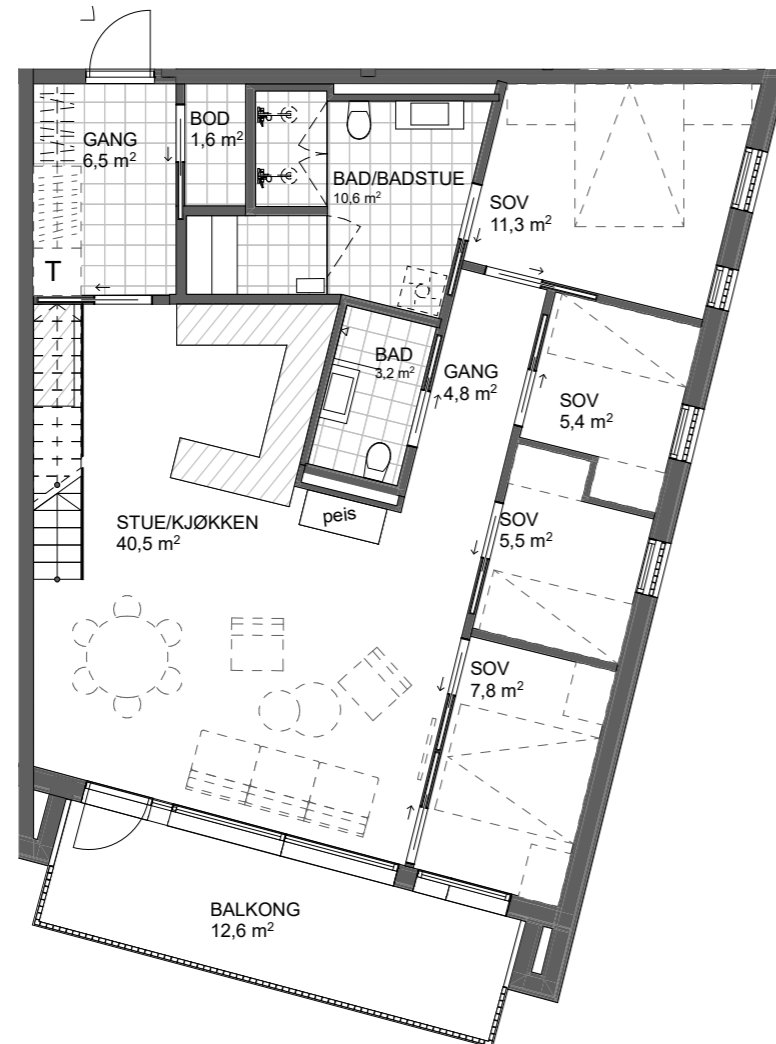
HRTB
 HRTB A/S Arkitekter MNAL
 St. Olavs gt. 28
 0166 Oslo
 Telefon: +47 22993230
 E-post: firmapost@hrtb.no
 www.hrtb.no
 NO 912 838 161 MVA

FJELLANDSBYEN - HUS A
 3560 Hemsedal

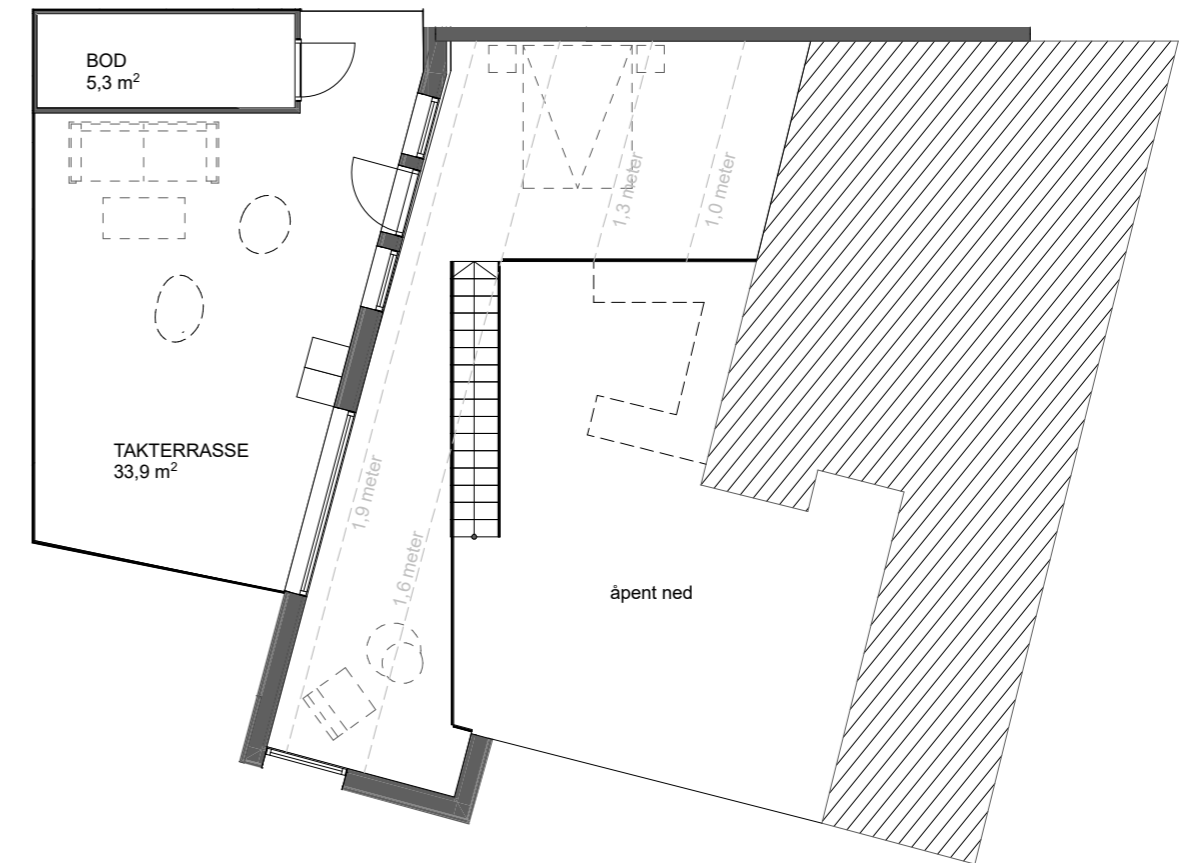
LEILIGHET 507

Tegnet av: tno	Kontrollert: sla	Prosjektfase: SALGSTEGNINGER	Dato: 21.09.2020	Målestokk: 1:100 /A4	Tegning nr.: A71-507	Rev: -
-------------------	---------------------	---------------------------------	---------------------	-------------------------	-------------------------	-----------

ETASJE 5



ETASJE 6



	<p>ETASJE: 5 + hems BRA: 103 m² P-ROM: 101 m² HEMS, gulvareal: 30 m² balkong: 13 m² terrasse: 34 m² bod på terrasse: 5 m²</p> <p>P-ROM = BRA fratrukket arealer bod, men inkludert sjakter og pipeløp.</p>	<p>Stiplet innredning og garderobeskap leveres ikke som standard. Vist plassering kan være i konflikt med tilgjengelighetskrav</p> <p>Hvitevarer leveres ikke.</p>	<p>Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i glass</p> <p>Servant med underskap ulike bredder</p> <p>Veggmontert wc</p> <p>Plass for vaskemaskin</p> <p>Avsatt plass for garderobeskap</p> <p>Avsatt plass for garderobeskap gang</p>			
	<p>Avsatt plass for tørkeskap</p> <p>Kjøkken</p>	<p>0 1 2 3 4 5</p>	<p>HRTB</p> <p>HRTB A/S Arkitekter MNAL St. Olavs gt. 28 0166 Oslo Telefon: +47 22993230 E-post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 838 161 MVA</p>	<p>FJELLANDSBYEN - HUS A 3560 Hemsedal</p> <p>LEILIGHET 506</p>		
<p>Tegnet av: tno</p>	<p>Kontrollert: sla</p>	<p>Prosjektfase: SALGSTEGNINGER</p>	<p>Dato: 21.09.2020</p>	<p>Målestokk: 1:100 /A3</p>	<p>Tegning nr.: A71-506</p>	<p>Rev: -</p>



Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Fritidsbebyggelse - konsentret
 - Fritid/turistformål
 - Skianlegg
 - Skiløype
 - Energianlegg/trafo
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - Renovasjon
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gang- sykkelveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkering
 - Kombinert formål
3. Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)
 - Vegetasjonsskjerm

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 4 og 6)

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

3.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

3.3 Anleggsdrift

Anleggsdrift kan utføres i følgende tidsrom:

Mandag-fredag kl.07.00 - 21.00

Lørdag 07.00 – 15.00

Sterkt støyende arbeid som boring, skyting og pigging skal ikke forekomme etter kl. 18.00



Reguleringsbestemmelser & Kart

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Bygg A



4. Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4, 7, 8 og 10)

4.1 Grad av utnytting og byggehøyde

Område	Forkortelse	Grad av utnytting ¹	Maksimal mønehøyde ²
Kombinert formål	K1	50 % BYA	15 m
Kombinert formål	K2	70 % BYA	18 m
Kombinert formål	K3	70 % BYA	18 m
Kombinert formål	K4	70 % BYA	18 m
Kombinert formål	K5	70 % BYA	15 m
Kombinert formål	K5-1	70% BYA	Opp til kotehøyde 661
Kombinert formål	K6	50 % BYA	15 m
Kombinert formål	K7	40 % BYA	12,5 m
Fritidsbebyggelse, frittliggende	F1-F3	30 % BYA	7,5 m
Fritidsbebyggelse, konsentrert	F4	50 % BYA	15 m
Fritids- og turistformål	FT1	50 % BYA	15 m
Fritids- og turistformål	FT2	50 % BYA	15 m
Fritids- og turistformål	FT3	50% BYA	12,5m

¹Parkering inngår i grad av utnytting med 18 m² pr. parkeringsplass.

²Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen iht. TEK10.

«Fritids- og turistformål» er et rent næringsformål.

4.2 Fordeling salg/utleie (fritidsbebyggelse/næring)

Innen alle områdene avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal fordelingsnøkkelen mellom næring og fritidsbebyggelse være 70/30 (M² BRA). Næring defineres som hotell/appartement/motell/bevertning, forretning/service.

I område K1, K6 og K7 med kombinert formål skal fritids- og næringsbebyggelse fortrinnsvis plasseres i separate bygg der det er mulig og minimum i separate etasjer.

4.3 Presisering av bruk av næringsenheter

Einingane innafor planområdet som er regulert til næring med arealformålet «bebyggelse og anlegg», og med underformål «fritids- og turistformål» og «hotell/overnatting» er underlagt utleieplikt.

Einingane må vere forsøkt leigd ut i minst ni månader i året. Einingane må vere tilgjengelege for utleige god tid i forkant, og seinast seks månader før starten av påfølgjande halvår. Næringseiningane må innan 16. mai kvart år vere tilgjengeleg for utleige i perioden 16. november til 14. mai det påfølgjande året, og det same innan 15. november for perioden 15. mai til 14. november.

Av den maksimale perioden for eigenbruk på 3 månader, kan maksimalt 42 dagar eigenbruk skje i vintersesongen (f.o.m. 16. november t.o.m. 14. mai) og maksimalt 42 dagar i sommarsesongen (f.o.m. 15. mai t.o.m. 15. november). Utlegeverksemda skal skje som næringsverksemd gjennom felles drift. Utlegeverksemda kan ikkje organiserast ved individuelt utleige, for eksempel gjennom nettsider som inneber at eigaren sjølv legg ut annonser, står oppført som kontaktperson og administrer utleiga. Eininga skal leggast ut for leige i det aktuelle markedet i relevant media.

4.4 Bygningers utforming



Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 10 og 30 grader. Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha takvinkel inntil 45 grader. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell norsk trearkitektur og lokal byggeskikk. Utvendige fasader skal ha bordkledning, evt. kles med naturstein i nedre del av fasaden, og ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form og skala. Kryssfiner, sponplater eller lignende tillates ikke som kledning, annet enn i mindre felter på fasadene. Alle murer skal være kledd med naturstein. Større åpne flater med betong skal ikke forekomme utvendig blant bebyggelsen. Bygningers ytterflater og tak skal gis en jordnær, mørk farge. Reflekterende eller fargede glass er ikke tillatt.

Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse. Synlig grunnmurshøyde på bygninger tillates med maks 80 cm.

4.5 Krav til utendørsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise plassering av fremtidige bygninger og hvordan den ubebygde delen av området skal planeres og utnyttes. Planen skal i tillegg vise atkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, tilplantning, støtemurer, gjerde, evt. varelevering og håndtering av overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

4.6 Ubebygd areal

Utesoner skal opparbeides med grøntarealer eller fast dekke av heller, belegningsstein, brostein eller asfalt.

Ved utbygging skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

Det tillates maksimalt 1,5 m fylling og 2 m synlig skjæring.

4.7 Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- 1 parkeringsplass pr. leilighet under 50 m².
- 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet mellom 50 og 80 m².
- 2 parkeringsplasser pr. leilighet over 80 m².
- 1 parkeringsplass pr. rom for hotell
- 1 parkeringsplass pr. 100 m² nytt forretningsareal
- 1 parkeringsplass pr. 300 m² tilleggsdel i bygg (teknisk rom, lager og lignende)
- Parkering for hvert område skal dokumenteres gjennom utomhusplanen.
- 10% av parkeringsplassene til det enkelte utbyggingsområdet skal være HC-plasser.

Parkeringsbehov skal tilfredsstilles ved etablering av parkeringskjeller i hvert enkelt bygg eller gjennom avtale med annen eiendom. Parkeringsanlegget på område K4 ligger sentralt i planområdet. Det tillates å dekke parkeringsbehovet helt eller delvis for de andre byggeområder i planen gjennom avtaler om rett til parkering i K4. Parkeringsbehovet og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye bygg blir gitt. Ved leie av parkeringsareal må tinglyst avtale følge byggesak, senest ved brukstillatelse.

4.8 Strøm/vann /avløp

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.



4.9 Rekkefølge

Infrastruktur

Før det gis brukstillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 innenfor de enkelte områdene skal det være etablert vann- og avløpsløsning med tilkoping til hovednett (offentlig). Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

Overordnet vurdering av overvann

Ved utbygging av det enkelte delområde som nevnt i Notat om overvann (Asplan Viak, datert 22.11.2017) skal plan for håndtering og gjennomføring av tiltak følge byggesak og være utført før brukstillatelse gis.

Rundkjøring og gangveger

Igangsettingstillatelse i område K6 og K7 og brukstillatelse i område K4, F4, FT1, FT2 og FT3 skal ikke gis før rundkjøring og gangveger regulert i områdeplan for Holdebakken (planID 2010003) og Hemsedal Fjellandsby 2 er opparbeida eller sikra opparbeida.

Tiltak på Holde bru/Skiheisbrua

Nytt 10m høyresvingfelt ut mot rv. 52 (planID 2009003) skal være ferdig opparbeida innen brukstillatelse gis til K1, K6, K7, F4, FT1, FT2 og FT3 og sikra opparbeida før brukstillatelse gis til K4.

Skiløype vest for Skiheisvegen

Før brukstillatelse gis til K4, F4, K6 og K7 skal skiltrase være ferdig opparbeida.

Skiløype øst for F4 og FT1

Skiløypa skal være ferdig opparbeida langs FT1 før brukstillatelse for bygg i FT1 gis og langs F4 før bruksløyve for bygg i F4 gis.

Bro ved sentrum

Bro, tilkomst og opparbeiding av områdene FR8 og P1 (planID2009004 og 1973001) må være på plass innen 85% av kapasiteten på Holde bru/Skiheisbrua er nådd. Det skal dokumenteres i byggesak at trafikkmengden omsøkte utbygging medfører ikke gjør at kapasiteten ikke overstiger 85% (jf. Grunnlagstall i trafikknottat av 21.11.2017, Asplan Viak) med mindre ny bro er ferdig opparbeidet. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikkteiling fra kompetent fagmiljø.

Felles parkering og gangbro i Trøym sentrum (jf. planID 2009004 og 1973001)

Felles parkering og gangbru skal være sikra opparbeida før brukstillatelse gis til K1, K6, K7, F4, FT1, FT2 og FT3.

Langrennsløype

Langrennsløype må være sikra opparbeida før brukstillatelse gis i område K1, K4, K6, K7, F4, FT1, FT2 og FT3. Traseen må tilfredsstillende krav til tråkkemaskin. Avtaler som sikrer bruk av grunn til løypa skal være avklart før brukstillatelse gis. Dersom langrennsløype fra Moavegen til Totteskogen må krysse Holdeskarsveien eller Skiheisveien skal det løses med kulvert/planfrie overganger.

VA

Før brukstillatelse gis til område K4, K1, K6, K7, FT1, FT2 og FT3 skal følgende tiltak være sikra opparbeida:

- Utviding av Holdebakken Høydebassen
- Nytt vannverk Krikken enkl. Reservevannsforsyning
- Ledning mellom Rådylia og Holdebakken høydebasseng

Sesongarbeiderboliger

Før brukstillatelse for all fritids- og næringsbebyggelse innen området gis skal utbygging av sesongarbeiderboliger i område B1 (planID 201003) være igangsatt med forholdsmessig andel.



4.10 Renovasjon

Boder til avfall og kildesortering skal innlemmes i det enkelte bygg. Det må være tilstrekkelig ventilasjon der hvor avfall mellomlagres. Serviceramper/lasteramper i tilknytning til bygninger skal ikke være til hinder for allmenn trafikk.

4.11 Klima og energi

Alle nye bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme og i størst mulig grad benytte bioenergi som energikilde. Utbygger skal legge fram en samla plan for energi og klima som skal tilfredsstillende kommunen som «Energi- og klimaplan».

4.12 Støy

Det må gjennom plassering og utforming av bygninger sikres tilfredsstillende støyforhold i tråd med genseverdier i tabell 3 i Støyretningslinje T-1442. Dokumentasjon på at støy er ivare tatt i henhold til dette skal følge søknad om igangsettingstillatelse før utbygging av området.

4.13 Alpinanlegg

Alpintrase skal utarbeides med sikre kryssinger av veg. Ved kryssing av V2 med bru over skal høyde fra vegbane til underkant bru være minimum 4,7 m. Ved kryssing under V2 med kulvert skal det være minimum bredde på 4 m og høyde 4 m. Alpinanleggene skal gis en tiltalende utforming, finplaneres og tilsåes.

Innen områder avsatt til alpinformål tillates det utelukkende å bygge heis, installasjoner og bygg som har å gjøre med driften av alpinanlegget.

Skiløype kan gå gjennom bygg i område A2.

5. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr.1, 4, 10 og 14)**

5.1 Privat/offentlig

- V6 (Fjøsvegen) er offentlig veg. Resten av vegene i planområdet er private.
- G/S 3 er offentlig gang- og sykkelveger. Øvrige G/S-veger er private.
- Regulerte fortau er private.
- Sameiget Holde Senter skal ha tilkomst via vei gjennom FT1. Vegen skal kunne opparbeides slik at gående fra Totteskogen også kan ferdes trafiksikkert, dvs. tilstrekkelig bredde for blandet trafikk, belysning mm. Med byggesaker i området skal det følge dokumentasjon som viser hvordan dette er ivare tatt.

5.2 Vegbredde

- V1 er regulert med en kjørebanebredde på 7 m.
- V2 er regulert med en kjørebanebredde på 6,5 m.
- V3 er regulert med en kjørebanebredde på 5,5 m.
- V4 er regulert med en kjørebanebredde på 4 m.
- V5 er regulert med en kjørebanebredde på 5 m.
- V6 er regulert med en kjørebanebredde på 6 m.
- V7 er regulert med en kjørebanebredde på 5 m.
- V8 og V9 er regulert ut fra eksisterende vegbredder.
- Gang- og sykkelveger er regulert med en bredde på 3 m.
- Fortau er regulert med bredde på 2,5 m.



- 5.3 Rekkefølge
V1 skal være etablert i ny trase og ny rundkjøring skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse på område K6 og K7.
- 5.4 Annet trafikkareal
Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.
- 5.5 Område for kjettingplass/renovasjon
Kjettingplassen og miljøstasjon/renovasjon skal ha en god funksjonell løsning. Miljøstasjonen skal tydelig skilles fra kjettingplassen med for eksempel tilsådd jordvoll. Kjettingplassen lokaliseres ut til V1 etter samme prinsipp som den del som er utbygd.
- 5.6 Holdeplass buss
Det skal etableres stoppeplass for kollektivtransport nær Mølla på Skiheisvegen.

6. Hensynssoner

6.1. Flomfare

Ved utbygging innenfor faresonenskal det utføres risikoreduserende tiltak. Plan for tiltak og gjennomføring skal følge byggesaken og være utført før brukstillatelse gis.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	19/00293-4	20.02.2019	Hovudutval for Plan og Ressurs

Hemsedal Fjellandsby 2 - mindre endring av reguleringsplan

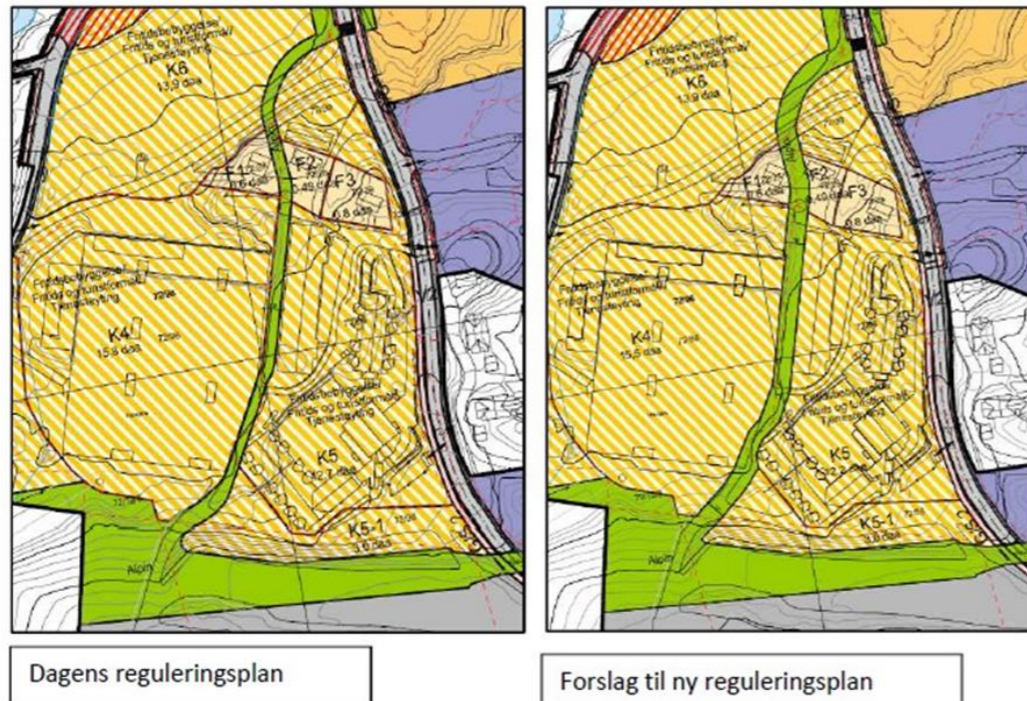
Vedlegg:

- Varsel om oppstart av mindre endring
- Søknad om mindre endring
- Framlegg til revidert plankart
- Samla innspel

Saksopplysningar

Detaljreguleringsplan Hemsedal Fjellandsby 2 (planID 2016004) vart vedteke 1.2.2018. Asplan Viak har 14.1.2019 fremma søknad om mindre endring av planen på vegne av Skistar AS. Varsel om oppstart vart sendt ut til partar og offentlege mynde 21.12.2018. Det kom inn 3 innspel til varslinga.

Føremål med endringa er å auke bredda på regulert alpintrasé som går igjennom ein stor del av planområdet, for å sikre tilstrekkeleg bredde for tråkkemaskin. Denne er ifølgje Skistar ikkje tilstrekkeleg brei slik den er regulert inn i vedteken plan, med ei bredde som varierer mellom ca. 4 og 7 m. I framlegg til mindre endring er denne auka heile vegen til ei bredde som varierer mellom ca. 8 og 10 m. Det er ikkje føreslått nokon endringar av føresegn. Sjå figur 1 for illustrasjon av endring samanlikna med dagens reguleringsplan.



Figur 1. Til venstre dagens plankart, og til høyre forslag til mindre endring.

Innspel:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Ingen merknad. Legg til grunn at tryggleik for mjuke trafikantar blir ivareteke.

Vurdering:

Teke til orientering.

Mie Torset Argel

Ønskjer i framtida å slå saman 72/27, 72/28, 72/99 til eit heilskapleg byggeområde. Ein vil slik stå friare i høve til ei større utbygging, då Skiheisvegen ikkje lenger vil dele byggeområdet i to.

Vurdering:

Innspelet omhandlar ikkje den omsøkte planendringa, og kan derfor ikkje vurderast nærare. Planendringa som no er søkt om, går berre på forslag om å auke breidde på skitrasé gjennom området. Det er viktig at ein sender inn slike innspel i høyringsperioden for planen eller etter varsel om oppstart, det er då kommunen og planframstillar har moglegheit for å realitetsvurdere dei.

Arne Mølleplass

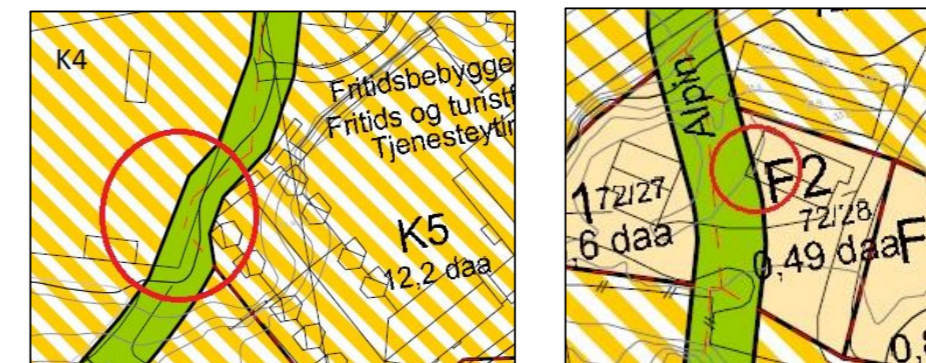
Ønskjer at skiløype skal leggjast på sørsida av Skiheisvegen nedafor Gnr. 72, bnr. 99 (Ski-Per bygget) og ned til Mølla derifrå. Ønskjer å erstatte planlagd rundkøyring med T-kryss for å fordele trafikk frå Holdeskarsvegen ut på riksvegen, medan trafikk frå Skiheisvegen kan køyre til sentrum via Lauparvegen. Meiner rundkøyring kan skape kø ut på riksvegen.

Vurdering:

Innspelet omhandlar ikkje direkte omsøkte planendring, då plassering av skitrasé ligg fast, og kan derfor ikkje vurderast nærare. Sjå tidlegere utsendte plandokument som syner vurderingar som er gjort kring dette.

Samla vurdering:

Detaljregulering for Hemsedal Fjellandsby 2 er ein relativt nyleg vedteken plan (1.2.2018), og Rådmann meiner derfor at utbyggjar ideelt sett skulle ha fremma synspunkt på traséens breidde i planprosessen. Dette ville ha vore ryddigare. Når det er sagt, er likevel ei auke i breidde på alpintrasé ei mindre endring som i utgangspunktet er positivt for planen, då det er viktig å legg til rette for ein fungerande trasé. Føremål alpintrasé vil med denne endringa enkelte stader bli liggande svært tett på eksisterande bebyggelse, og 2 stader i planområdet noko over (sjå figur 2). Dette vil bety at om dei ønskjer å gjere ei endring på bebyggelse som ligg innanfor alpin-føremål, må dei søkje dispensasjon frå føremålet for å gjere dette, eventuelt tilpasse bebyggelsen slik at den ikkje lenger ligg innanfor alpin-føremål. Det har ikkje kome inn innspel frå partar i området kring dette, og ein må derfor anta at dei er klar over kva endringa inneber. Utover dette er det ikkje vurdert slik at endringa vil ha nokon negativ verknad på gjennomføring av plan.



Figur 2. Dei to plassane i planområdet føremål for alpin legg seg øve eksisterande bebyggelse.

Saka er vurdert etter Naturmangfaldlova § 8-12 tidligare i planprosessen. Det er ikkje registrert prioriterte artar, trua eller nær trua artar eller naturtypar i området. Det er heller ikkje kjende registreringar av spesielle naturverdiar i her. Tiltaket medfører ikkje inngrep som fører til at det må innhenta nye data eller kunnskap om biologisk mangfald. Dei miljørettslege prinsippa for offentleg beslutningstaking i Naturmangfaldlova § 7 vert derfor vurdert til å være oppfylt.

Endringa går ikkje ut over hovudtrekka i planen, vil i liten grad påverke gjennomføringa av planen og det har heller ikkje kome inn nokon negative merknader til sjølve endringa. Administrasjonen vurderer derfor saka til å vere ei mindre endring i høve § 12-4 i plan- og bygningslova.

Delegert vedtak:

Med bakgrunn i Hemsedal kommune sitt delegeringsreglement vedteke 5. april 2018, avsnitt 6.2 Delegering til rådmann - Saker knytt til teknisk etat, vert det gjort fylgjande vedtak:

Det vert med heimel i pbl. § 12-14 vedteke mindre endring av detaljreguleringsplan Hemsedal Fjellandsby II (planID 2016004) i tråd med søknad datert 14.1.2019 og plankart datert 21.12.2018.

Vedtaket kan påklagast av part eller annan med rettsleg klageinteresse jf. plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova kap. VI. Klage skal framsetjast skriftleg og sendast til Hemsedal kommune seinast 3 veker frå kunngjering eller brev er motteke. Forvaltningslova si § 18 gjev ein part rett til å gjere seg kjend med dokumenter i saka, for så vidt ikkje anna følgjer av reglane i §§ 18 og 19.

Med helsing

Ellen Haakonsen Karr
Arealplanleggjar

Godkjent og ekspedert utan underskrift

Mottakare:

Åge Harry Haga, Hemsedalsvegen 3158, 3560 HEMSEDAL

Arne Møllerplass, Postboks 62, 3561 HEMSEDAL

ASPLAN VIAK AS AVD ÅL-, Sundrejordet 4, 3571 ÅL

FJELLANDSBYEN AS, c/o Mie Torset Argel Ullveien 1, 0791 OSLO

SAMEIET TOTTEN, St. Marie gate 46, 1706 SARPSBORG

FJELLINVEST NORGE AS, Turistsenteret, 2420 TRYSIL

HEMSEDAL EIENDOMSELSKAP AS, c/o Skistar Hemsedal Skiheisvegen 110, 3560 HEMSEDAL

SKISTAR NORGE AS - Trysil, Velkomstvegen 10, 2420 TRYSIL





DETALJREGULERING FJELLANDSBYEN II, MED MØLLAHEISEN HEMSEDAL KOMMUNE

PLANID: 2016004

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

- FRITIDSBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE
- FRITIDSBEBYGGELSE - KONSENTRERT
- FRITID/TURISTFORMÅL
- SKIANLEGG
- SKILØYPE
- ENERGIANLEGG/TRAFO
- RENOVASJONSANLEGG
- KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

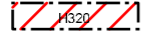
- KJØREVEG
- FORTAU
- GANG/SYKKELVEG
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- PARKERING
- KOMBINERT FORMÅL

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5 nr. 5)

- VEGETASJONSKJERM

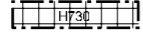
PBL § 12-6 OMSYNSSONER

1. FARESONE (§ 11-8 a, jf. § 12-6)



FLOMFARE

2. BÅNDEGGINGSONE (§ 11-8 d, jf. § 12-6)



BÅNDEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

LINJESYMBOLER

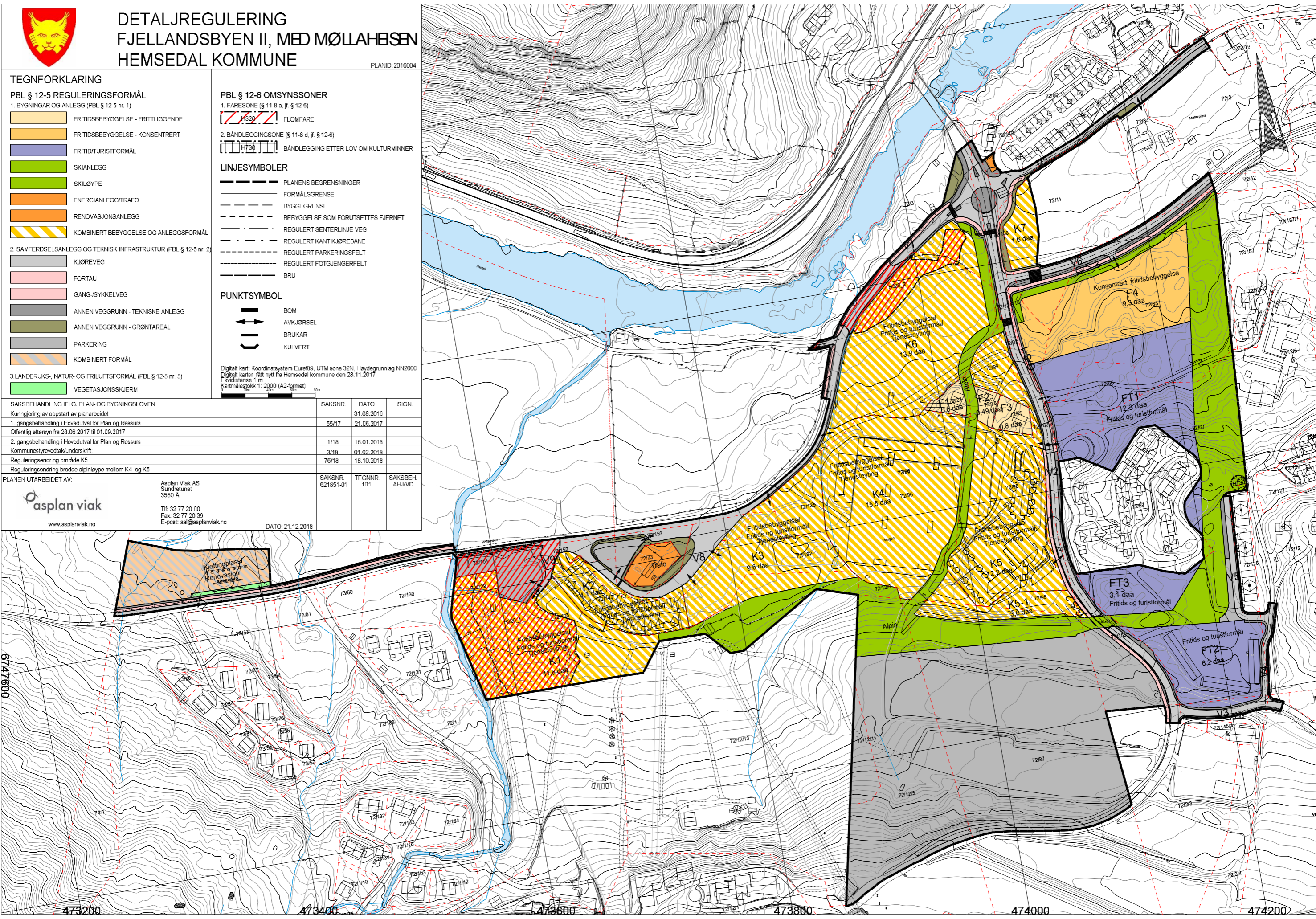
- PLANENS BEGRENSNINGER
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- REGULERT SENTERLINJE VEG
- REGULERT KANT KJØREBANE
- REGULERT PARKERINGSFELT
- REGULERT FOTGJENGERFELT
- BRU

PUNKTSYMBOL

- BOM
- AVKJØRSEL
- BRUKAR
- KULVERT

Digitalt kart: Koordinatsystem Euref89, UTM sone 32N, Høydegrunnlag NN2000
 Digitalt kart: fått nytt fra Hemsedal kommune den 28.11.2017
 Ekvidistanse 1 m
 Kartmålestokk 1:2000 (A2-format)

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		31.08.2016	
1. gangsbehandling i Hovedutval for Plan og Ressurs	55/17	21.06.2017	
Offentlig ettersyn fra 28.06.2017 til 01.09.2017			
2. gangsbehandling i Hovedutval for Plan og Ressurs	1/18	18.01.2018	
Kommunestyrevedtak/underskrift	3/18	01.02.2018	
Reguleringsendring område K5	78/18	18.10.2018	
Reguleringsendring bredde alpinløype mellom K4 og K5			
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR. 621851-01	TEGNNR. 101	SAKSBEH. AHJ/VD
asplan viak	Asplan Viak AS Sundretunet 3550 Ål		
www.asplanviak.no	Tlf: 32 77 20 00 Fax: 32 77 20 39 E-post: aal@asplanviak.no		
	DATO: 21.12.2018		



6741600

473200 473400 473600 473800 474000 474200

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 220 i 3326 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	14.02.2024 kl. 07.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	14.02.2024 kl. 07.45

Adresse(r):

Gateadresse: Holleskardvegen 17
 Gatnr: 1081
 Kommune: HEMSEDAL
 Postkrets: 3560 HEMSEDAL

Gateadresse: Holleskardvegen 19
 Gatnr: 1081
 Kommune: HEMSEDAL
 Postkrets: 3560 HEMSEDAL

Gateadresse: Holleskardvegen 21
 Gatnr: 1081
 Kommune: HEMSEDAL
 Postkrets: 3560 HEMSEDAL

Gateadresse: Holleskardvegen 23
 Gatnr: 1081
 Kommune: HEMSEDAL
 Postkrets: 3560 HEMSEDAL

Gateadresse: Holleskardvegen 25
 Gatnr: 1081
 Kommune: HEMSEDAL
 Postkrets: 3560 HEMSEDAL

Gateadresse: Holleskardvegen 27
 Gatnr: 1081
 Kommune: HEMSEDAL
 Postkrets: 3560 HEMSEDAL

Gateadresse: Holleskardvegen 29
 Gatnr: 1081
 Kommune: HEMSEDAL
 Postkrets: 3560 HEMSEDAL

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/544741-1/200 14.05.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 21:00

VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Annet
HEMSEDAL FRITIDSBOLIGER AS
 ORG.NR: 922 712 883



Grunnbok

Fjellandsbyen Hemsedal
 Salgstrinn 1 - Bygg A

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2020/3183332-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1987/902685-1/22 15.04.1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 72 bnr 6 feste 5
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

1990/2903-1/22 31.05.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Dersom A/S Tottens Sports- og Feriesenter
misligholder den
leieavtale som er inngått på gnr. 72/6 feste 3, skal
ANS
Hemsedal Appartementsbygg vederlags- og
heftelsesfritt få
overdratt til seg de påbygg som er føyd til Stavkroa
samt
tomt, andel av feste nr. 2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

1996/5461-2/22 28.11.1996 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

2003/1007-2/22 27.02.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver:Hemsedal Resort Fjellandsby
Skiutleie og
Reisebyrå AS. Rett til å overføre nærværende
leiekontrakt
til evt. fremtidige lokaler for skiutleie.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

2010/610400-1/200 17.08.2010 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 992 594 357
Bestemmelse om økonomiske bidrag i forbindelse med
utbygging på eiendommen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

2013/257677-1/200 02.04.2013 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/257666-1

2010/610466-1/200 17.08.2010 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 10 000 000

Panthaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 992 594 357
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

2013/257690-1/200 02.04.2013 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/257666-1

2019/1296763-1/200 31.10.2019 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/1296744-1

2021/726487-1/200 16.06.2021 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/726440-1

2011/145454-1/200 22.02.2011 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 0630-2010-0001 Gnr. 72 mfl, Hemsedal
Øvre Buskerud jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

2017/1221964-1/200 02.11.2017 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
21:00
Rettighetshaver: SKIAB INVEST AS
ORG.NR: 915 659 454
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

2018/1024691-1/200 13.07.2018 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Rettighetshaver: Hemsedal Resort AS
ORG.NR: 936 765 688
Bestemmelse om eierforhold for eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

2020/3183332-1/200 15.10.2020 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 150 000 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1
ORG.NR: 982 082 161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

2021/726460-1/200 16.06.2021 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/726440-1

2020/3183332-2/200 15.10.2020 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
21:00
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1
ORG.NR: 982 082 161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

2021/726460-1/200 16.06.2021 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/726440-1

2021/726440-1/200 16.06.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 500 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96

GRUNNDATA

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 220 i 3326 HEMSEDAL kommune

2024/1042414-1/200 31.01.2024 **REGISTRERING AV GRUNN**
21:00

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3326 GNR: 72
BNR: 96

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



