



BYGG B



Fjellandsbyen

HEMSEDAL

BYGG B



BYGG B





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 (ski)
Aurelijus Norvaišas (Hydnefossen)

3D-VISUALISERING
3dEstate

NB! 3D-Illustrasjoner og tegninger i salgsoppgave kan avvike fra faktiske leveranse, som f.eks. møblering, garderober, 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
Leveransebeskrivelse	s.70
Eiendomme A-Å	s.76
Landskapsplan	s.86
Fasader.....	s.88
Etasjeplan.....	s.90
Vedtekter og Tinglyste dokumenter.....	s.98
Reguleringsbestemmelser og Kart	s.134
Grunnbok	s.150
Finansiering	s.160
Meglerinfo	s.161
Utbygger	s.162



Ditt paradis blir til

Fjellandsbyen Hemsedal ligger 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 har i tillegg fått et naturlig samlingspunkt i form av et torg med mulige nye serveringssteder og butikker.

Velkommen til din nye fritidsbolig!





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!

Bygg A og Bygg B består av 128 leiligheter fra ca. 21 til 117 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 lettvent for deg. Lettvent å parkere, lettvent å komme fra bilen til leiligheten og lettvent 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.

Lettvent 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.



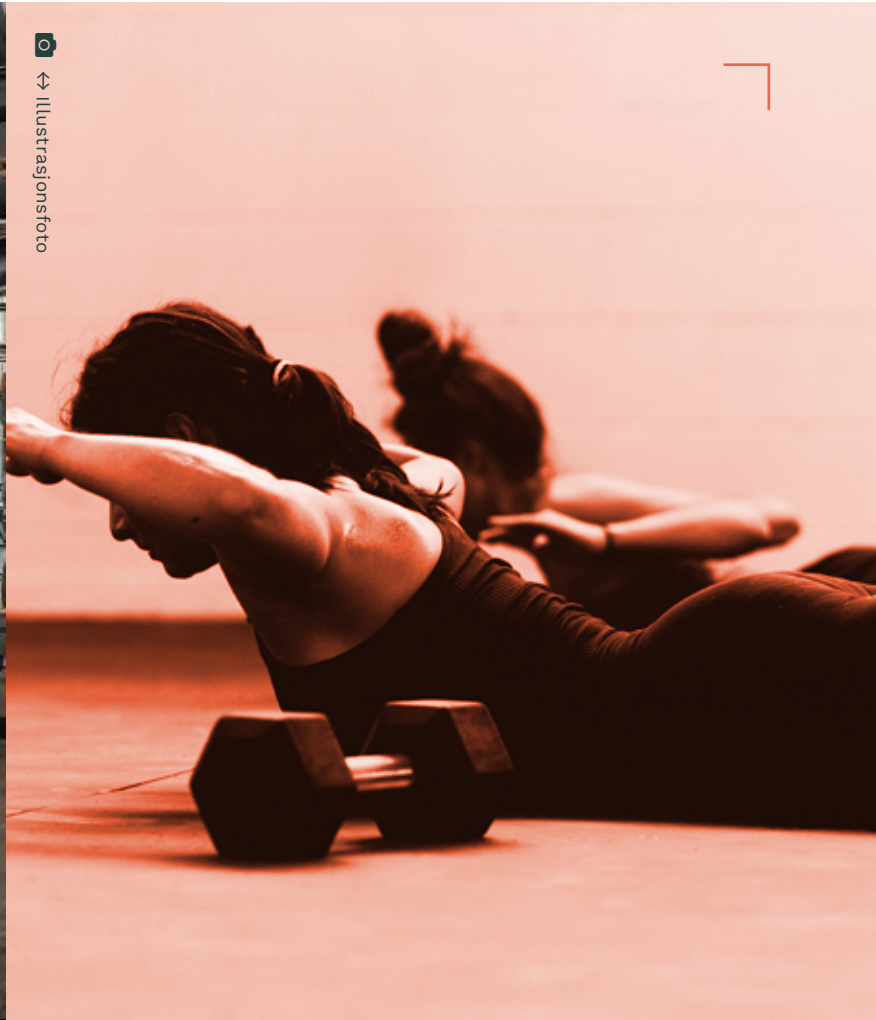
SkiStar Hemsedal / Ola Mattsson



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 Bygg B er det etablert en rekke attraktive fellesfunksjoner, til glede for dere beboere.



Treningsrom

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



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 er det etablert et lekerom for de minste, tilpasset barn i alderen 1-10 år.





Aktivitetsklubb

Vi ønsker at alle, også tenåringene, skal digge Hemsedal og Fjellandsbyen. For å tilby disse mer enn ski- og friluftsliv har vi etablert en egen aktivitetsklubb, spesielt tilrettelagt for barn og unge, men selvfølgelig også åpent for de voksne. Aktivitetsklubben er 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 har også en egen gamingsone, et sted for høyt adrenalin og hvor timene flyr.



Designet for trivsel

Lun atmosfære

Alle oppholdsrom har 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 fjelluft.



Et naturlig samlingssted for venner og familie

// Kvalitet, lune materialer
og smarte planløsninger.

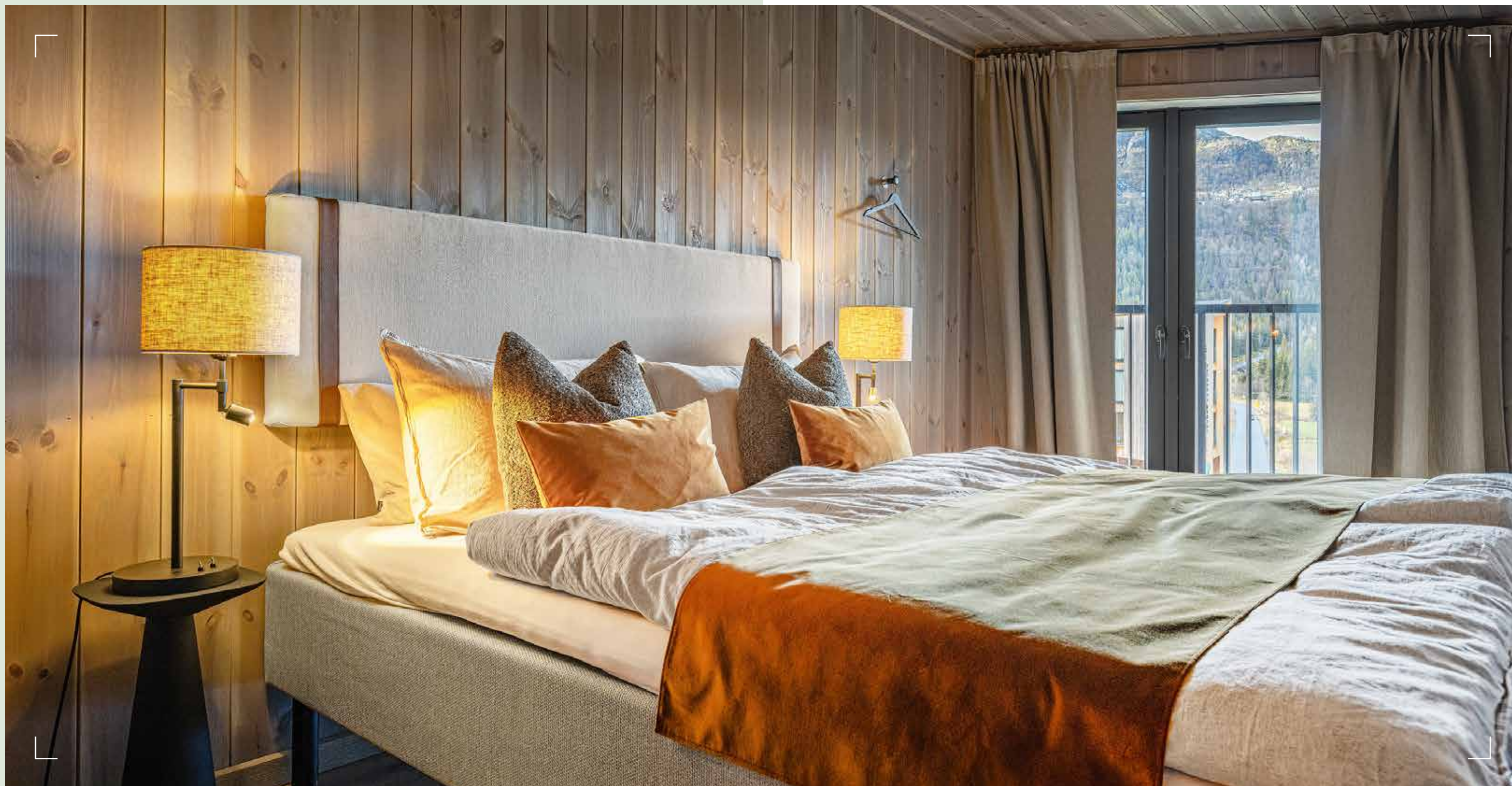
Gjennomført

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.

Bare flytt rett inn og lag ditt første måltid i din nye fritidsleilighet.



” Bygget for avkobling og ro.



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 langrennsporet. Enkelte leiligheter har også badstue - nyt varmen og la vann omsvøpe kroppen. Vi lar bildet tale for seg.

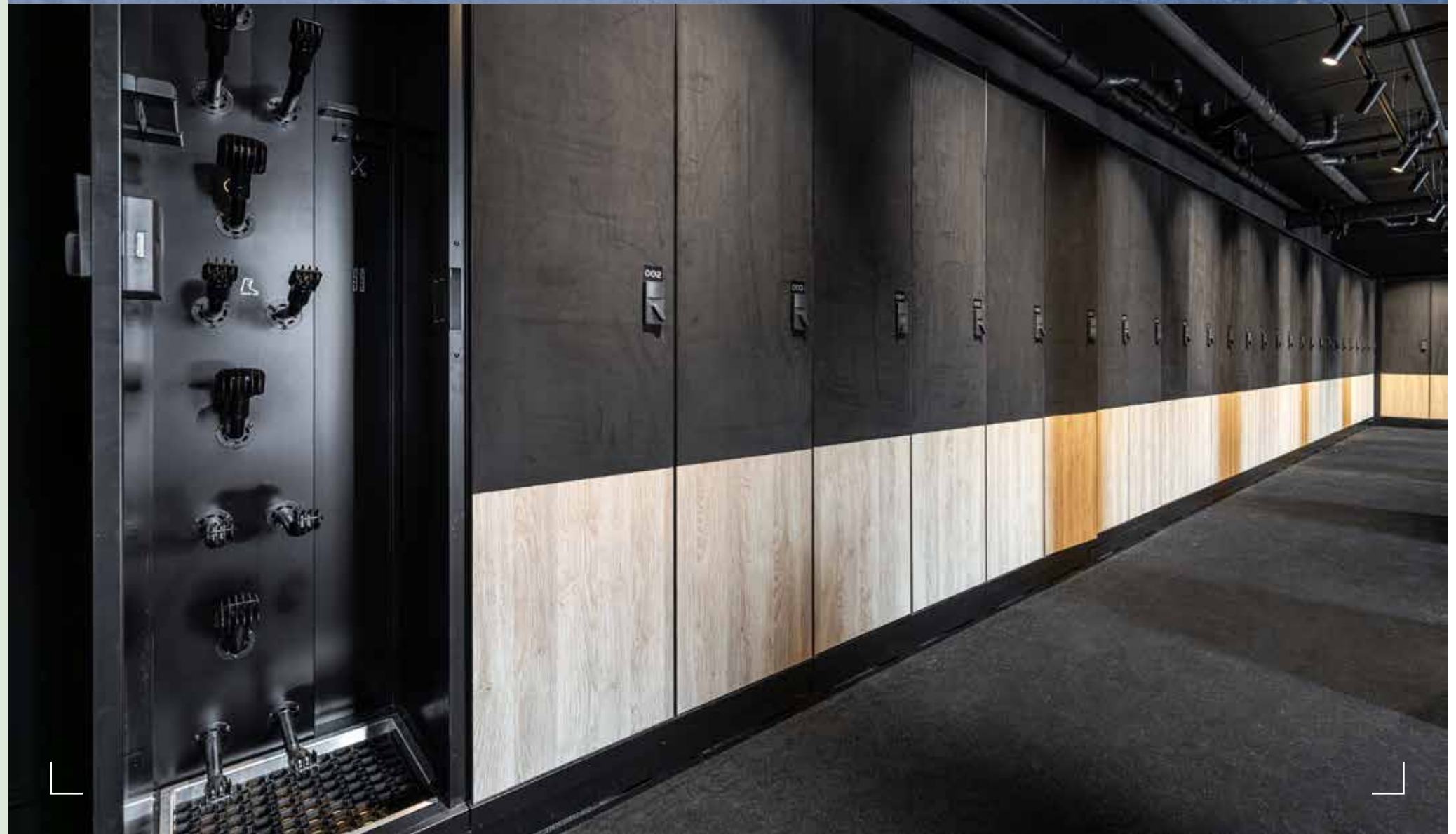
Det gjelder å ha utstyret i orden

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



Illustrasjonsfoto



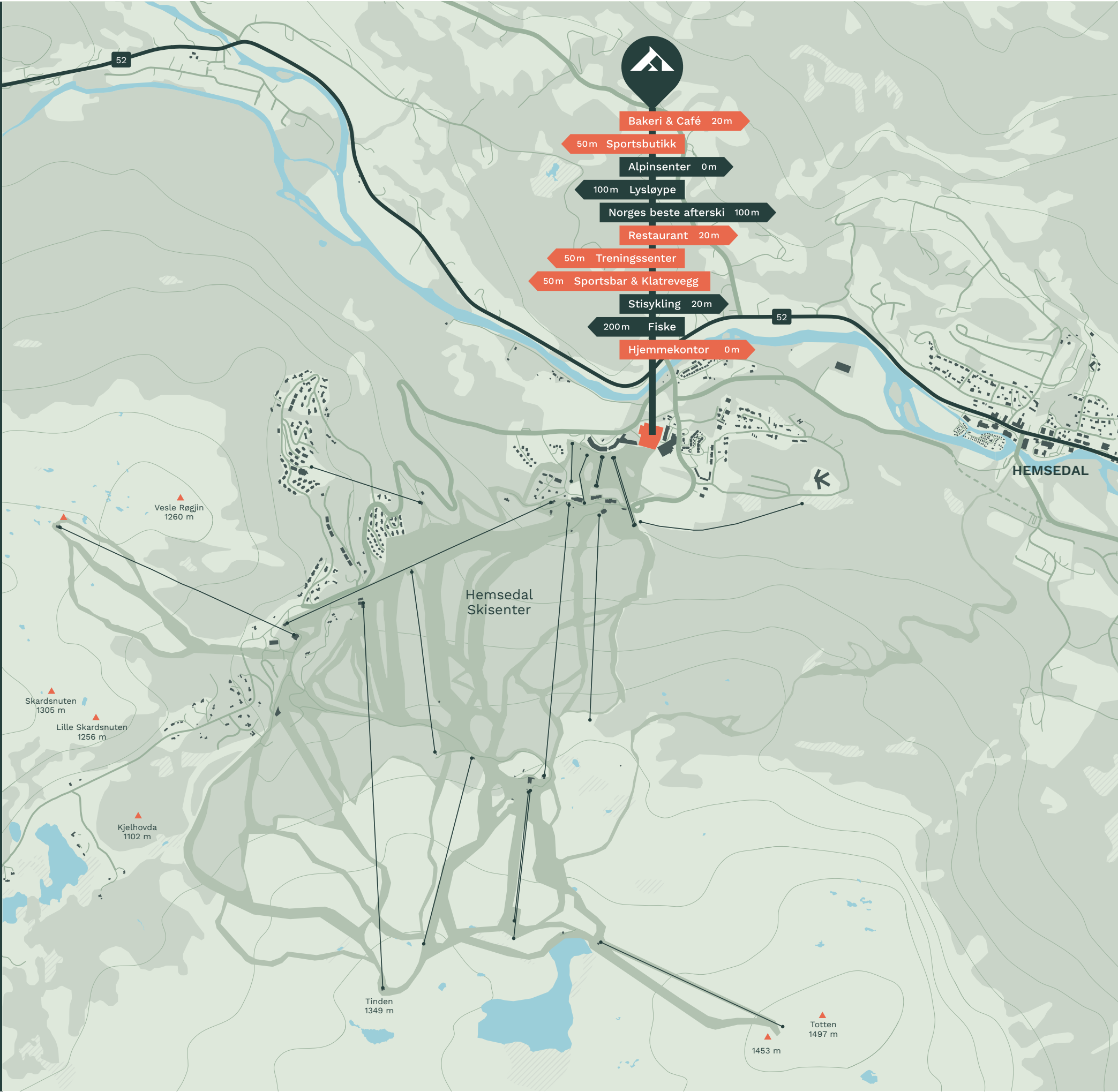


BELIGGENHET

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



Hemsedal Skisenter

Facilities and Distances:

- Bakeri & Café 20m
- 50m Sportsbutikk
- Alpinsenter 0m
- 100m Lysløype
- Norges beste afterski 100m
- Restaurant 20m
- 50m Treningssenter
- 50m Sportsbar & Klatrevegg
- Stisykling 20m
- 200m Fiske
- Hjemmekontor 0m

Peaks and Elevation:

- Totten 1497 m
- Tinden 1349 m
- Vesle Røglia 1260 m
- Skardsnuten 1305 m
- Lille Skardsnuten 1256 m
- Kjelhovda 1102 m

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.



SkiStar Hemsedal/Ola Matsson



Kalle Hägglund



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 ...

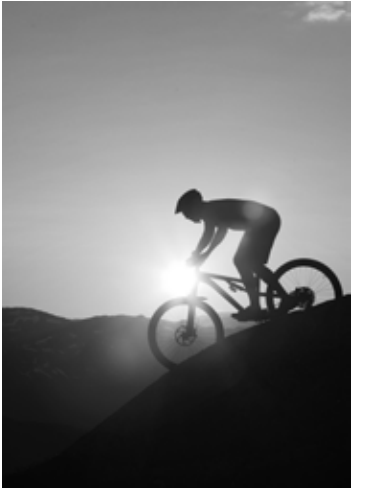
Bo der heisene starter...

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





↑↓ Kalle Hägglund



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 Sollaubekken 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.





Lodgen Spiseri / Kalle Håglund



Stavkroa / Kalle Håglund



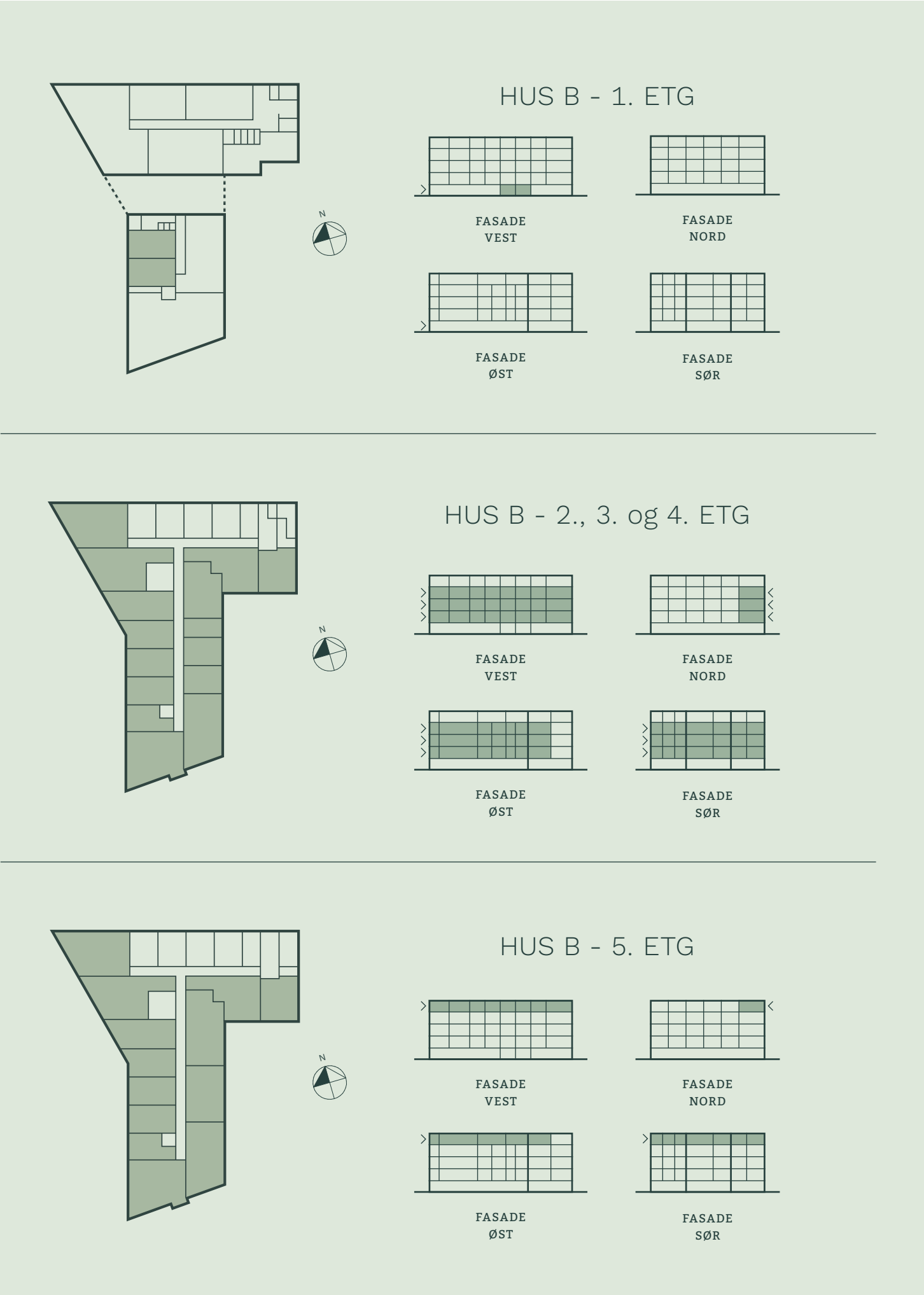
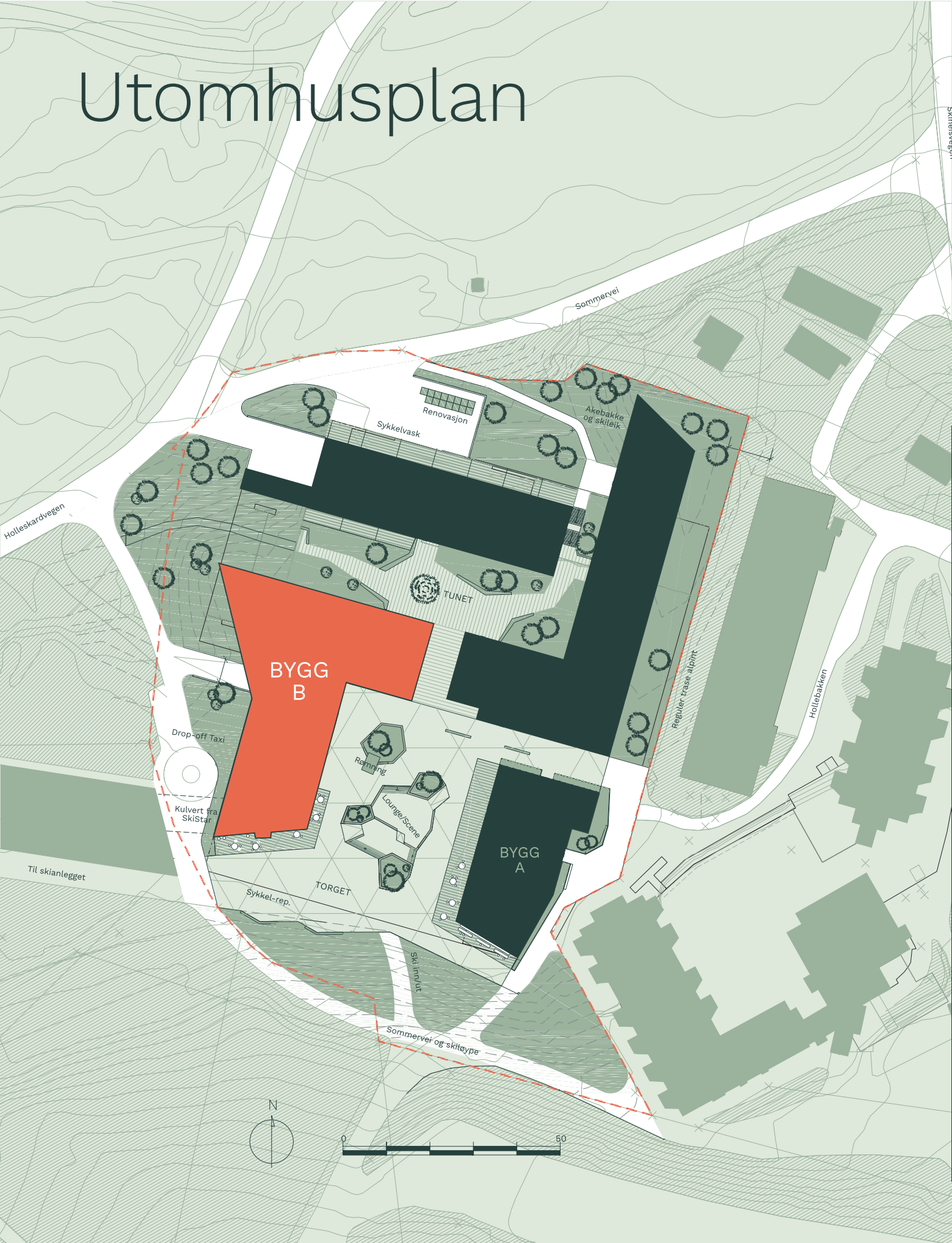
Lodgen Spiseri

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



BYGG B

5-Roms

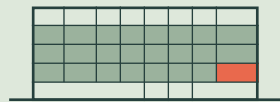
208

LEILIGHETSNUMMER

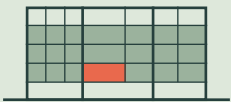
120 BRA (M²)	4 SOVEROM	2 + 1 BAD + BADSTUE
115 BRA-i (M²)	6 SENGEPLASSER	JA BALKONG

Denne endeleiligheten egner seg meget godt for storfamilien! Her ligger du i enden av bygget med nydelig utsikt mot Hemsedal Skisenter. Leiligheten har fire soverom, to baderom hvor ett har badstue og ett har inngang fra master soverom. Åpen stue- og kjøkkenløsning med gasspeis for hyggelige middager. Stor entré med avsatt plass for tørkeskap og praktisk tilliggende bod. Mulighet for å fjerne ett soverom for og få enda større oppholdssone.

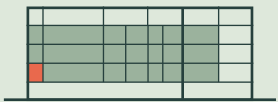
Bod i forbindelse med parkeringskjeller (5 m² BRA-e), samt to skiskap med tørkefunksjon medfølger.



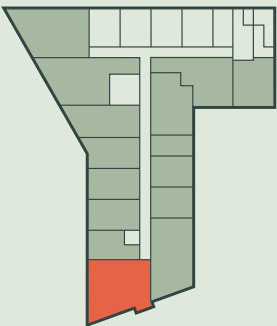
FASADE
VEST



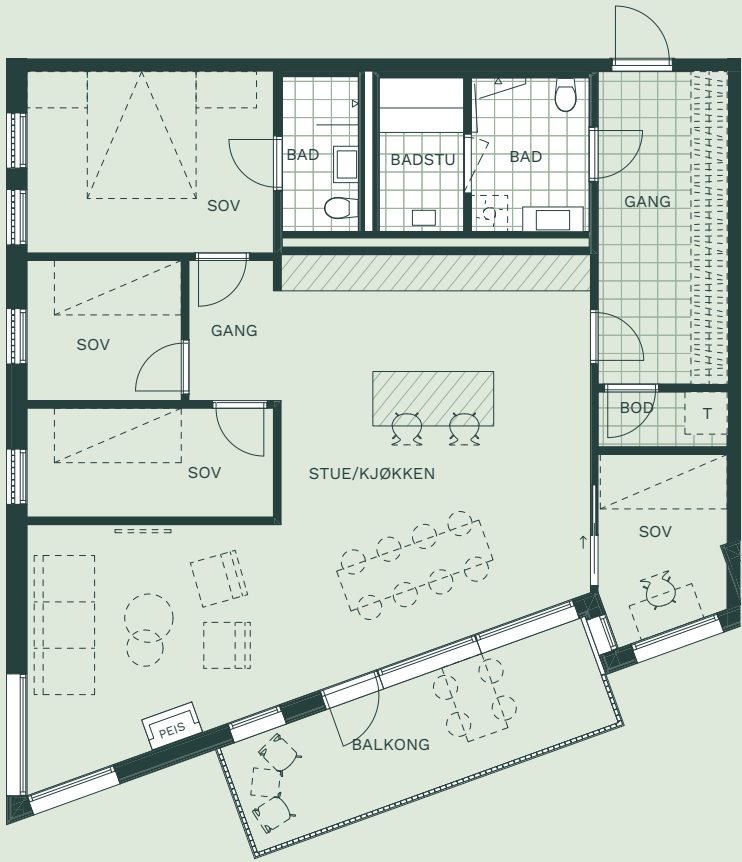
FASADE
SØR



FASADE
ØST



ETASJEPLAN
2. ETG



BYGG B

3-Roms m/alkove

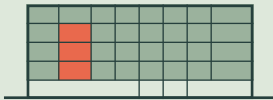
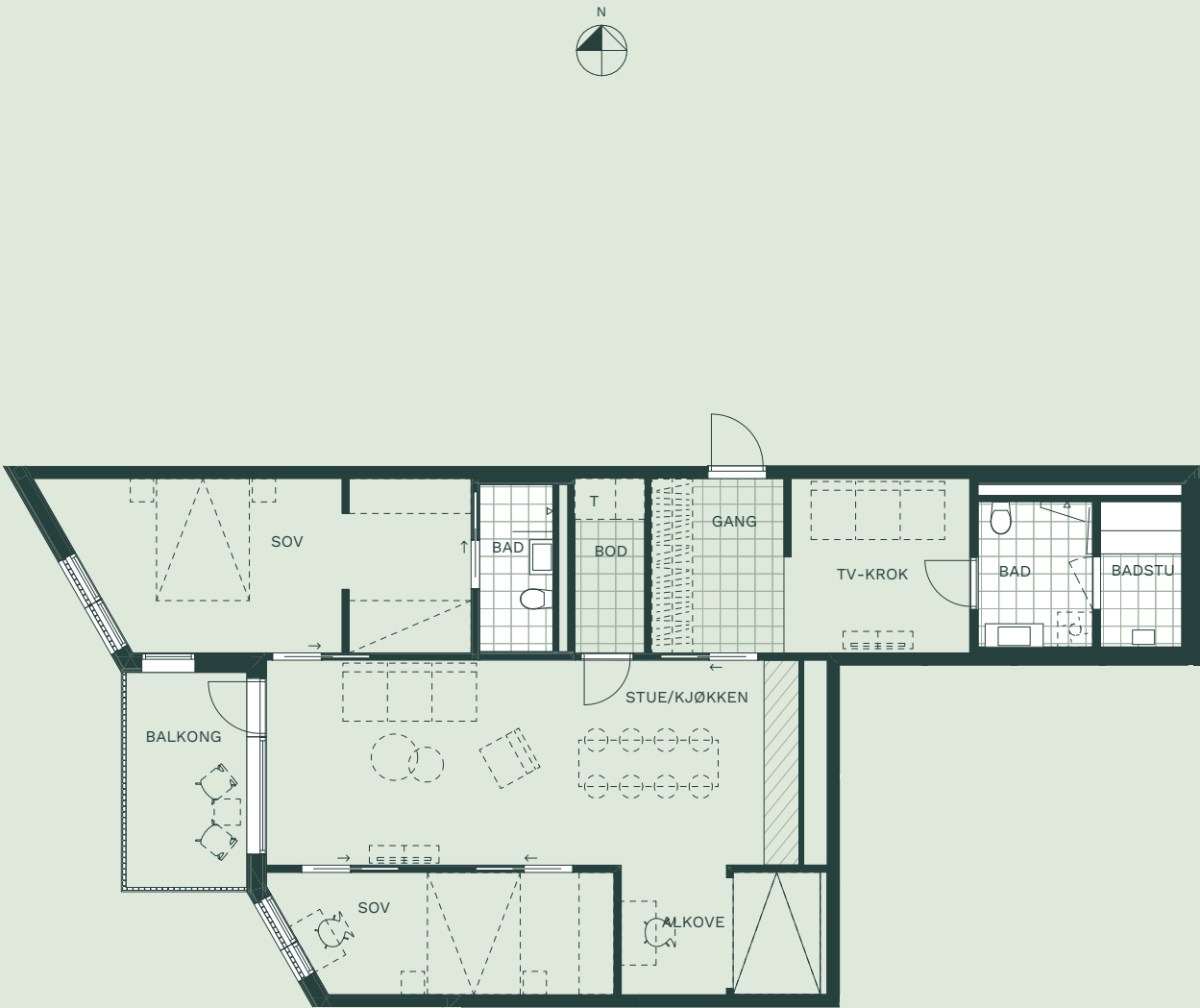
214, 314, 414

LEILIGHETSNUMMER

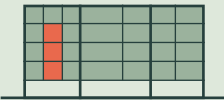
114 BRA (M²)	2 + 1 SOV + ALKOVE	2 + 1 BAD + BADSTUE
109 BRA-i (M²)	8 SENGEPLASSER	JA BALKONG

Denne leiligheten er skreddersydd for familien som trenger god plass. To soverom hvorav eget familierom som har inngang til eget bad. Alkoveløsning med to dobbeltsenger over hverandre. Ellers bad med badstue, egen ekstra TV-krok, bod og entre med god plass til garderobeløsning. Balkong vendt mot vest med fine sol- og utsiktsforhold.

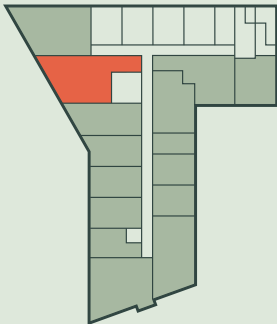
Bod i forbindelse med parkeringskjeller (5 m² BRA-e), samt to skiskap med tørkefunksjon medfølger.



FASADE
VEST



FASADE
SØR



ETASJEPLAN
2. + 3. + 4. ETG



BYGG B

4-Roms m/hems

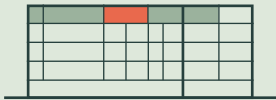
504

LEILIGHETSNUMMER

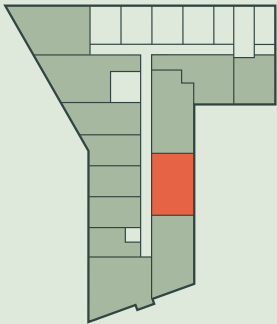
95 BRA (M²)	3 SOVEROM	2 + 1 BAD + BADSTUE	JA BALKONG
90 BRA-i (M²)	6 SENGEPLASSER	22 HEMS (M² GULVAREAL)	JA TAKTERASSE

Med beliggenhet rett mot torget, samt vestvendt takterrasse på 28 kvm med tilkomst fra hemsene, kan dette fort bli leilighetsdrømmen. Leiligheten har tre soverom, to bad og en hyggelig og åpen stue- og kjøkkenløsning med skrå himling.

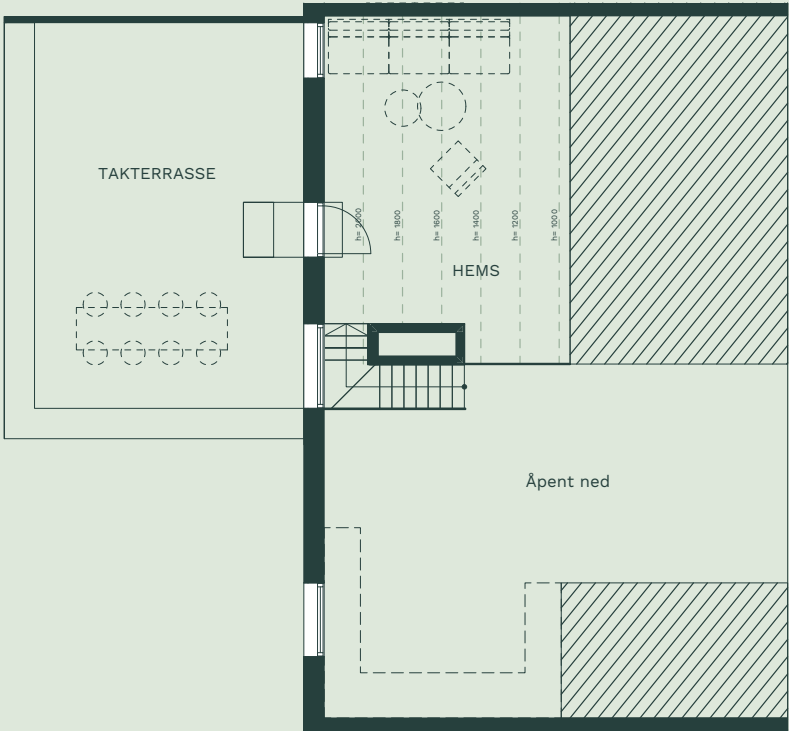
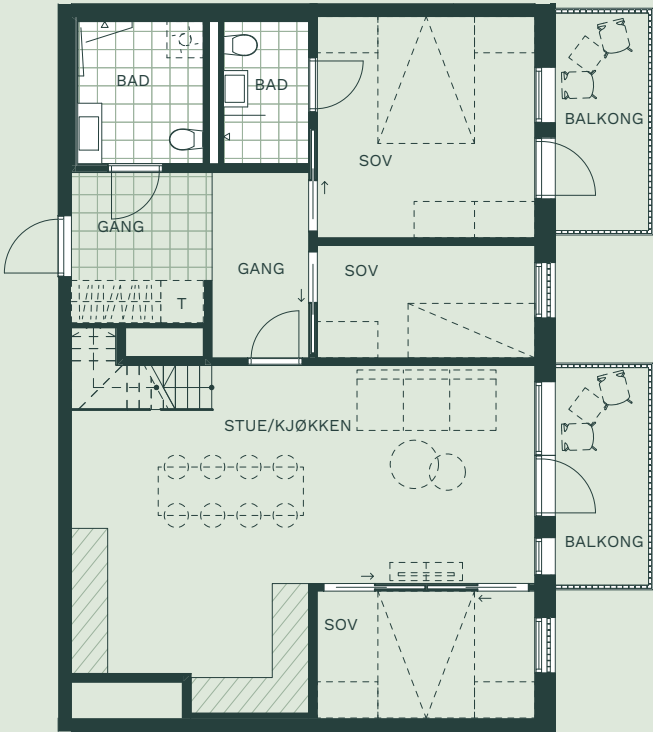
Bod i forbindelse med parkeringskjeller (5 m² BRA-e), samt to skiskap med tørkefunksjon medfølger.



FASADE
ØST



ETASJEPLAN
5. ETG



(Areal på hems er delvis måleverdig. GUA Hems: 22 m². BRA-i hems: 2 m². Areal med lav takhøyde: 20 m²)



Leveransebeskrivelse

Fjellandsbyen Hemsedal
Bygg B

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. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking. 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 er organisert som selveierboliger. Tiltakshaver er Hemsedal Fritidsboliger AS. Boligprosjektet er bygget etter teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon

Bygningen er utført med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasader i brannimpregnert kledning eller limtrepanel (Grunnet + ett strøk. Krympesprekker kan forekomme). På balkonger og takterrasser (se plantegninger og prisliste for hvilke leiligheter det gjelder) er det levert impregnerte terrassebord. Terrasegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regnvær og snøsmelting.

Innvendige vegger er utført med stenderverk, kledd med panel. Mineralull i vegger mot våtrom, øvrige innervegger er ikke isolert.

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

Standard innvendig behandling

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

På bad og badstue, samt i yttergang og bod er det levert 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.

I sportsbod leveres asfalt, epoxy eller betong på gulv.



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

På bad og i badstue er det levert 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 er levert med beiset interiørpanel i furu. Himling på bad er hvitmalt gips som er sparklet og malt hvit.

Rørføringer er i all hovedsak 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 er kledd 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.

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.

Alkoveløsning

I leiligheter med alkove er det levert 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 levert opplegg for vaskemaskin i alle leiligheter med unntak av leiligheter under 42 kvm. Det er terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

Vinduer/Vindusdører

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

Entrédør leilighet

Slett hovedinngangsdør i sort/mørk grå utførelse.

Listverk

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

Trapp og rekkverk

(Gjelder leiligheter med hems)

Det er levert hemstrapp i tre. Trappen avviker fra krav i TEK17 knyttet til blant annet bredde, stigningsforhold og fri høyde.

Diverse utstyr

Brannslukkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Ventilasjon og oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av boder. Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet i himling i gang eller i bod. På kjøkken er det ventilator med kullfilter eller avkast via yttervegg/yttertak eller ventilasjonsaggregatet.

I leilighet 207, 208, 307, 308, 407, 408, 505 og 506 leveres gasspeis med glass på tre sider.

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

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 er montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin. Alle rom har stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2018. Det er levert belysning i boder og sportsbod.

På balkong og terrasser er det utelampe og stikkontakt.

Tv/Radio/Telefon

Det er levert fremføring med trekrør for TV-uttak i stue og i TV-kroker illustrert på plantegningene. Alle leiligheter er 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 er ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det er utarbeidet punktplaner for elektro.

Det tas forbehold om mindre avvik på plantegninger for blant annet fremførte sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer.

Heis

Heis fra parkeringskjeller til alle inngangsplan 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 er en andel av plassene utstyrt med ladepunkt for el-/hybridbil. Systemet kan 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 er etablert en betalingsløsning for lading.

Gulv levert med asfalt, drengasfalt, 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 er 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, utebelysning, 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. Boden 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 er etablert delvis nedgravd felles avfallsystem for prosjektet.

El-skap

Sikringsskap på vegg inne i den enkelte bolig.

Fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme

Fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme inne i boligen, i tillegg til vanninntak/stoppekran.

Kummer

Det er etablert kummer i forbindelse med spredenett for forbruksvann, overvann samt avløp inne på tomten.

Felles smøre-/mekkerom

Smøre-/mekkerom er levert i tilknytning til garasjeanlegget. Gulv i betong, epoxy eller asfalt samt vegger og himling i støvbundet betong/isolasjon.

Rommet har standard garasjeventilasjon og er ikke egnet for påføring av gliderprodukter og annet som avgir giftige gasser (eksempelvis fluorprodukter).

Treningsrom/Lekerom/Aktivitetsklubb

Arealene vil være felles for samtlige leiligheter i Fjellandsbyen, og er etablert i plan 1 i bygg B. Innvendig tilkomst fra samtlige leiligheter. Bruken av arealene vil være regulert av vedtektene. Se salgsoppgave for informasjon om kostnader/driftsutgifter.

Felles sykkelbod

Det er felles sykkelbod i tilknytning til garasjeanlegget.

Skistall

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

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.

Annet

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

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

Oslo, 18.10.2024

Solon Eiendom AS

v/ Hemsedal Fritidsboliger AS



Eiendommen A–Å

Fjellandsbyen Hemsedal
Bygg B

Adresse og matrikkel

Adresse for eiendommen er Holleskardvegen 21.
Eiendommen er fradelt fra gnr. 72 Bnr. 9, med
matrikkel gnr. 72 bnr. 220 i Hemsedal kommune.
Leilighetene er seksjoner med seksjonsnummer
49-128.

Selger/Hjemmelshaver

Hemsedal Fritidsboliger AS

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

Hovedoppdragsnummer:

1532205018

Oppgjør

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

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.

Overtagelse og innflytting

Bygget er ferdigstilt. Overtagelse etter avtale.

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.

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

Irene Wachek, Salgs- og prosjektkoordinator
Hilde Hagen, Salgs- og prosjektkoordinator

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse for bygg B ble utstedt 16.02.24. Se vedlagt i prospekt.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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 4.000,- per kvm BRA (se prisliste). Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 545,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 775,- 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 etter overtakelse kr 6 250,- til sameiet for ekstraordinær oppstartkapital. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet som vil bli innkalt av forretningsfører. Kjøper vil få oppstartskapital lagt til på neste hele måned etter overtakelsesdato.

Betalingsplan

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Merk: Megler foretar IKKE avregning mellom kjøper og selger, som f.eks. avregning kommunale avgifter, veiavgifter m.v.

Fellesutgifter

Felleskostnader er pr 15. mai 2025: fra kr 3 641,- til kr 4 593,-, avhengig av størrelse:

Felleskostnader brøk kr 24,- pr kvm pr mnd.

Felleskostnader likedelt kr 550,- pr seksjon pr mnd.

Fjernvarme kr 10,- akonto pr kvm pr mnd.

Bredbånd, fastledd per seksjon kr 99,- pr seksjon pr mnd.

Fellesutgiftene skal blant annet dekke forsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm fellesarealer og vedlikehold av fellesarealer herunder lekerom, treningsrom og aktivitetssklubb som er felles for samtlige enheter i Fjellandsbyen. 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.

Se også Vedtekter punkt 6 for nærmere om hva som inngår i felleskostnader, fordeling av felleskostnader og innbetaling av felleskostnader.

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 og avløp, renovasjon, eiendomsskatt og branntilsyn faktureres direkte fra Hemsedal kommune til seksjonseier. Priser pr 15.05.25 fra www.hemsedal.kommune.no; Fast del vann: Kr 4 256,-, Fast del avløp: Kr 4 056,-. Renovasjon: Kr 3.249,-.

Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk:

Målt forbruk vann: 36,00 pr m2. Målt forbruk avløp: 38,33 pr m2.

Det tas forbehold om endringer i kommunale utgifter.

For oppdaterte satser, se www.hemsedal.kommune.no

- Eventuelt kabel-TV og bredbånd. Utbygger har levert ferdig kablet anlegg frem til leiligheten. Sameiet har inngått en kollektiv avtale med Bruse om levering av Altibox Fiberaccess. Bestilling på <https://www.bruse.no/borettslag/>. Tilknytning er valgfritt.
- Kostnader til strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold for den enkelte enhet.

Treningsrom, aktivitetssklubb og lekerom er en del av dette sameiet. Kostnadene for den enkelte sameier vil således kun være ment å dekke andel av drift og vedlikehold av lokaler og utstyr, herunder renhold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS har på vegne av utbygger satt opp budsjett som kjøper er forpliktet til å være med å dekke. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen i forbindelse med dette. Driftskostnadene er budsjettet 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 flere næringsseksjoner (restaurant/forretning/etc.) i plan 1. Forretningsfører har beregnet andel felleskostnader som disse næringsseksjonen(e) skal betale. Beregningen har tatt utgangspunkt i hvilke av sameiets kostnader næringsseksjonene har en relasjon til.

Konsesjon

Hemsedal kommune har forskrift som setter konsesjonsfriheten for bebyggd eiendom ut av kraft. Kjøper må før overtagelse undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, hvor det bekreftes at eiendommen er fritidsbolig.

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 administreres av Onepark og skjer mot avgift, til markedsvilkår.

Priser pr 05/15-2025.

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

Det er lagt opp til rullerende parkering (ingen faste plasser). Anlegget vil ha totalt ha ca. 480 p-plasser, hvorav en betydelig andel med ladeinfrastruktur for el- og hybridbiler. Lading skjer mot avgift. Beboere i Fjellandsbyen har 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.

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.

Hemsedal kommune har innført eiendomsskatt for bolig og fritidseiendommer. For 2024 er skattesatsen vedtatt til 3 %^o av eiendomsskattetaksten fratrasket et bunnfradrag på kr 1.000.000. Skattesatsen kan årlig endres med 1 %^o og kan ikke overstige 5 %^o. Kommunestyret skal hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for kommende skatteår ta stilling til etter hvilke satser og regler som eventuell eiendomsskatt skal utskrives. Se gjerne kommunens nettsider eller kontakt kommunen direkte for ytterligere informasjon.

Forsikring

Eiendommen er forsikret via sameie. Forsikringsselskap Gjensidige - polisenummer 93506169.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Tomt

Utbyggingen representerer andre salgs- og byggetrinn i prosjektet Fjellandsbyen Hemsedal. Det er foreløpig etablert ett eierseksjonssameie for bygg A og B. Sameienes tomt vil i det alt vesentligste være begrenset til fotavtrykket av bebyggelsen tilhørende det enkelte sameie. Øvrige arealer innenfor gnr 72, bnr 220 (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 er fradelt som egen anleggseiendom. Eierne av leiligheter vil ikke ha noen eierrettigheter i garasjeanlegget, men får 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.

Forpliktelser/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 bygg C (neste byggetrinn) bli etablert i forlengelsen av bygg B, retning østover (se utomhusplan).

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.

Alle kjøpere får tilgang til Bygr, som er prosjektets system for håndtering av reklamasjoner.

Infrastruktur for skiheis

Det arbeides med planer om å etablere et nytt skitrekk 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) er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og godkjent under konstituert 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysninger selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens Kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/ kostnader opptil et beløp på kr 10.000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er" og selgers ansvar er da begrenset (jf. § 3-9.1. ledd 2 pktm). Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. En forutsetning for salget er at kjøper tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Leilighetene selges uten garanti da det er over 6 måneder siden ferdigstillelse.

Eierform og organisering

Leilighetene vil bli solgt som eierseksjonsleiligheter og er organisert som et sameie og følger Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31. Sameie: Sameiet Fjellandsbyen, org nr. 933 215 164.

Seksjonsnummer og eierbrøk eierbrøk fåes ved henvendelse til megler.

Det er felles sameie for bygg A og B, med totalt 128 leiligheter. Øvrige leiligheter i eierseksjonssameiet vil være utleieboliger. Prosjektet representerer andre salgs- og byggetrinn i Fjellandsbyen. Ferdig utbygget vil Fjellandsbyen bestå av ca. 330 leiligheter med tillegg av blant annet næringslokaler for forretninger, restauranter, skiutleie og barnepass. Det er i dette salgs- og byggetrinnet blitt etablert fellesarealer for beboerne i prosjektet, bestående av blant annet treningsrom, lekerom for barn og aktivitetsklubb for ungdom.

Boligene har fått 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 overtagelser beholder selger fordelingsrett til sportsboder inntil alle seksjoner er overlevert.

Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter er utarbeidet og vedtatt. Se vedlagt.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, blir kjøper sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin enhet. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdato.no.

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 og delvis på gnr 72, bnr 135 (eiet av Skistar). Ansvar for å besørge og bekoste fremtidig drift og vedlikehold av adkomstvegen ligger hos sameiene i Fjellandsbyen.

Fjellandsbyen - Realsameie/Velforening

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 utbyggingen av Bygg A og Bygg B er store deler av torget etablert. De innvendige fellesarealene er etablert i forbindelse med dette salgs- og byggetrinnet.

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 sluttført. 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 uteoppfallsarealer 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

OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

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 innvendig bruksareal (BRA-i) som er arealet innenfor boenheten, innbefattet innvendige boder, innervegger, piper, etc, samt eksternt bruksareal (BRA-e) som er utvendig bod i tilknytning til garasjeanlegget.

BRA-i = Areal innenfor boenheten (m²).

BRA-e = Utvendig bod (m²) og skiskap.

BRA = BRA-i + BRA-e.

Byggemåte/Standard/Utstyr

Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

Energimerking

Alle boligene/leilighetene er energimerket. Fåes ved henvendelse til megler.

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 mur 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 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 navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 15.000,- 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, 25.10.2024

Felleskostnader pr mai 2025

Leilighet B208 = kr 4 593,- pr mnd

Varekode	Varebeskrivelse	Antall	Enhetspris	Totalbeløp	Fakturaprofil
KON-Felleskostnader2	Felleskost brøk	1,00	2 784,00	2 784,00	Månedlig
KON-Felleskostnader3	Felleskost likt	1,00	550,00	550,00	Månedlig
KON-TV/internett	Internett	1,00	99,00	99,00	Månedlig
UND-ENERGI1-AKONTO1	Fjernvarme akonto	1,00	1 160,00	1 160,00	Månedlig

Leilighet B214 = kr 4 457,- kr pr mnd

Varekode	Varebeskrivelse	Antall	Enhetspris	Totalbeløp	Fakturaprofil
KON-Felleskostnader2	Felleskost brøk	1,00	2 688,00	2 688,00	Månedlig
KON-Felleskostnader3	Felleskost likt	1,00	550,00	550,00	Månedlig
KON-TV/internett	Internett	1,00	99,00	99,00	Månedlig
UND-ENERGI1-AKONTO1	Fjernvarme akonto	1,00	1 120,00	1 120,00	Månedlig

Leilighet B504 = kr 3 641,- pr mnd

Varekode	Varebeskrivelse	Antall	Enhetspris	Totalbeløp	Fakturaprofil
KON-Felleskostnader2	Felleskost brøk	1,00	2 112,00	2 112,00	Månedlig
KON-Felleskostnader3	Felleskost likt	1,00	550,00	550,00	Månedlig
KON-TV/internett	Internett	1,00	99,00	99,00	Månedlig
UND-ENERGI1-AKONTO1	Fjernvarme akonto	1,00	880,00	880,00	Månedlig

Startkapital til sameiet er pr dato kr 6 250,- pr seksjon og vil bli fakturert fra forretningsfører på neste påfølgende månedsregning.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 333

SAMEIET FJELLANDSBYEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FJELLANDSBYEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/333>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Information voting by e-mail for owners that do not have access to Vibbo

If you are an owner and you do not have access to Vibbo (the information portal for owners) you will receive the documents by e-mail. You must vote by sending your votes on e-mail to our manager at OBOS Eiendomsforvaltning, Atle Gulpinar. The email is: atle.gulpinar@obos.no.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av ordensregler
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av vedtektene knyttet til utleiegebyr
9. Tilgang til fellesarealer - lekerom, aktivitetsrom og treningsrom

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FJELLANDSBYEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Ivar Næss er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christina Maria Kvamme og Ole Petter Simensen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0333 Årsrapport revisor og regnskap for 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret arbeidsmengde har vært vesentlig og ekstraordinær siden det er oppstartsåret til sameiet. Det vises forøvrig til årsrapporten. I forbindelse med valg av tillitsvalgte på dette årsmøtet var det kun 1-en eier som meldte seg. Styrehonoraret vil ikke ha en timelønn som kan sammenlignes med timelønnen for en normal arbeidsinntekt. Det er en stor grad av dugnad å sitte i styret og målet må være at vervene går på omgang blant eierne. Styret mener likevel at honoraret må ligge på et nivå som tross alt er slik at man klarer å rekruttere nye medlemmer. Styret mener at det ordinære styrehonoraret bør ligge på ca kr 2 000 pr. leilighet. Det utgjør kr 255 000 og vil være utgangspunktet for et normalår. Siden styret har virket i 14 måneder (valgt i februar 2024), og at det har vært et oppstartsåret med ekstraordinær arbeidsmengde, innstilles det på et tillegg som utgjør i underkant av 40 % av det ordinære honoraret, dvs kr 100 000.

Styrets innstilling

Styrets honorar settes til totalt kr 355 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 355 000.

Sak 6

Fastsettelse av ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I tillegg til vedtekter har styret i løpet av våren 2024 også utarbeidet ordensregler av mer praktisk karakter. En første midlertidig versjon ble publisert på Vibbo og sendt ut på e-post. I løpet av det siste året har disse blitt oppdatert og supplert både på bakgrunn av erfaringen styret har innhentet men også på noen innspill fra enkelteiere. Disse ordensregler skal nå godkjennes på første årsmøte.

Styrets innstilling

Alle eiere må ta disse reglene til etterretning og gi dem videre til andre som bruker leiligheten. Skistar (som har ansvar for utleie av de varme leilighetene) har fått og vil få tilgang til siste versjon av sameiets ordensregler. Eiere som leier ut via andre kanaler må sørge for at leietakere blir gjort kjent med innholdet i ordensreglene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ordensreglene

Vedlegg

2. 2025-03-24 Ordensregler for Sameiet Fjellandsbyen Hemsedal.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret har i e-post til sameierne gitt beskjed om at de som ønsker å stille som kandidat gir beskjed om dette. En person meldte seg og han er innstilt som styremedlem. I tillegg stiller 4 av 5 personer i dagens styre til gjenvalg. Således er alle som har gitt beskjed om de ønsker å stille som kandidat innstilt til å bli valgt til styret for kommende 2 - års periode.

Innstilling

Styret velges slik det er presentert i saken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erlend Kyrre Ringstad

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth H. Zweiniger Lindell
- Hilde Sandven
- Jens Ivar Ivarsson
- Jostein Elgvin

Sak 8

Endring av vedtektene knyttet til utleiegebyr

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter under § 2-2 Utleieplikt inneholder et avsnitt knyttet til utleiegebyr:

Eiere av leiligheter med utleieplikt 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.

En stor andel av leilighetene har utleieplikt gjennom Skistar. I tillegg har mange leiligheter valgt å leie ut gjennom Skistar frivillig. På toppen av dette leier mange ut privat gjennom ulike kanaler som www.finn.no, www.airbnb.no etc.

Vedtektene og avsnittet om utleiegebyr var noe utbygger hadde etablert før seksjonseiere overtok leilighetene og dagens styre ble valgt. Styret ser administrative utfordringer med å etablere en ordning for rapportering og innkreving av gebyret. Man skal innhente informasjon om antall døgn som er utleid, man skal purre opp eiere som ikke responderer, det skal lages oversikter som grunnlag for fakturering og forretningsfører skal gjennomføre fakturering og innkreving. Alt dette medfører merarbeid og ekstra kostnader.

En vesentlig stor del av merkostnadene på grunn av utleie vil bli dekket av eiere av leiligheter som leier ut, nettopp på grunn av at andelen utleie er stor.

Styret foreslår at avsnittet om innkreving av utleiegebyr fjernes i vedtektene. Forslaget krever 2/3 – dels flertall for å bli vedtatt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at avsnittet om utleiegebyr tas ut av vedtektene.

Forslag til vedtak

Avsnittet i vedtektene om utleiegebyr tas ut av vedtektene

Sak 9

Tilgang til fellesarealer - lekerom, aktivitetsrom og treningsrom

Forslag fremmet av:

Clara Rut Jenny Trägaardh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller har begrunnet forslaget slik:

Vi mener at aktivitetsrom, lekerom og treningsrom ikke skal være tilgjengelig for leietakere.

Etter å ha vært der opp i flere uker har vi sett hvordan barn og ungdommer uten foreldres tilsyn behandler disse på en ødeleggende måte. Det vil være uholdbart å holde disse rommene i god stand slik det er nå. Det er veldig tydelig forskjell på barn, ungdom og foreldre som leier for en uke / helg og de som eier sin leilighet. Jeg har snakket med flere om dette. Det er ingen hensyn eller ansvarsfølelse hvis du er der og bare «leier» boligen for en uke. Man blir gående å samle ølbokser og søppel. Sanden til shufflebordet renner hele tiden utover gulvet og sofaene. Det som ble meldt ødelagt i fjor høst er fortsatt ikke fikset. Dessverre ser vi allerede betydelig slitasje.

Lekerommet og treningsrommet er så fine og var egentlig en stor grunn til at vi kjøpte leiligheten vår i Fjellandsbyen og ikke en hytte på fjellet i stedet. Å ha et sted hvor barn og unge kan møtes og bli kjent føles veldig viktig, men slik det er nå, når større barn går amok i lekerommet, skremmes de yngre barna. Fellesrommene blir utsatt for hærverk og ting blir ødelagt så det kan ikke fortsette slik i lengden.

Styrets innstilling

Det er en utfordring at fellesrommene blir utsatt røff bruk og at ting blir ødelagt. Mange har sett disse fasilitetene som et viktig argument for å kjøpe leilighet i Fjellandsbyen, og det er alvorlig at man ikke får benytte disse slik man hadde sett for seg. Samtidige så er det et ganske inngripende tiltak å gjennomføre en slik endring. Det er både juridiske, avtalemessige og praktiske utfordringer ved et slikt tiltak. Det er ikke mulig å stemme for å gjennomføre dette forslaget slik nå, men man kan stemme for at styret skal utrede muligheten for å gjennomføre tiltaket. Det vil kreve tidsbruk fra styrets side og må sees opp mot andre oppgaver som styret har.

Styrets innstilling er at man per nå ikke ser på muligheten for å gjøre aktivitetsrom, treningsrom og lekerom bare tilgjengelig for eiere av leilighetene i Fjellandsbyen, og ikke leietakere.

Forslag til vedtak 1

Styret utreder om det er mulig å legge opp til at aktivitetsrom, treningsrom og lekerom bare gjøres tilgjengelig for eiere av leilighetene i Fjellandsbyen, og ikke leietakere.

Forslag til vedtak 2

Styrets utreder per nå IKKE muligheten for å gjøre aktivitetsrom, treningsrom og lekerom bare tilgjengelig for eiere av leilighetene i Fjellandsbyen, og ikke leietakere.

Styrets årsrapport for 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Bjørn Ivar Næss

Styremedlem: Elisabeth Helen Zweiniger Lindell

Styremedlem: Hilde Sandven

Styremedlem: Erlend Kyrre Ringstad

Styremedlem: Jostein Elgvin

Alle styremedlemmer ble valgt frem til årsmøtet våren 2025 og står dermed på valg.

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn: Sameiet Fjellandsbyen

Sameiets org.nr: 933 215 164

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning

Revisor: BDO AS

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring AS (polisenummer 93506169)

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne, HMS og brannsikring.

3. ØKONOMISK OVERSIKT

Årets resultat viser et overskudd på kr 2 168 146 og dette er også sameiets egenkapital pr. 31.12.2024. Resultatet, som inkluderer innkalling av oppstartskapital har gitt sameiet et solid økonomisk fundament for videre drift.

4. STYRETS ARBEID

Sameiets styre har avholdt 22 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling. Møtene har vært avholdt på Teams. I tillegg til styremøtene har det vært hyppig kontakt mellom styremedlemmene.

Styrets arbeid har vært preget av at det er sameiets oppstartsår og arbeidsmengden har også reflektert dette.

Arbeidsoppgaver knyttet til første driftsår har vært:

- Befaring, gjennomgang og overtakelse av fellesarealer og tekniske anlegg
- Omfattende kontakt og møtevirksomhet med utbygger og entreprenør
- Inngåelser av avtaler knyttet til drift og vedlikehold av sameiet
- Etablering av rutiner for den løpende driften av sameiet
- Etablering av rutiner opp mot forretningsfører

Arbeidsoppgaver i løpet av året har bestått av:

- Kontakt og informasjon med seksjonseierne på Vibbo og e-post
- Oppfølging av feil og mangler på bygg og utstyr
- Løpende kontakt mot vaktmester og renholdere
- Løpende kontakt og møtevirksomhet med Skistar
- Etablering og vedlikehold av husordensregler
- Kontakt og dialog mot eier av garasjeanlegget
- Sørge for bedre skilting og informasjon i byggene
- Dialog med seksjonseiere og forsikringsselskap ved skader
- Oppfølging knyttet til den økonomiske driften av sameiet
- Administrasjon av likviditet mot forretningsfører
- Oppfølging og godkjenning av kostnader knyttet til drift av sameiet
- Arbeid med utenlandske eieres adgang til Vibbo
- Kontakt Hemsedal kommune knyttet til avfallshåndtering
- Sørge for at nøkkelbestillinger blir godkjent og effektivt
- Organisering av tilbud om utskifting av filter til ventilasjonsaggregatene
- Arbeid med forberedelser og gjennomføring av årsmøtet

På vegne av sameiet, 10. mars 2025

Styret i Sameiet Fjellandsbyen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FJELLANDSBYEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FJELLANDSBYEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET FJELLANDSBYEN UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 933 215 164, KUNDENR. 333

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 19.02.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	2	3 168 968
Andre inntekter	3	42 649
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 211 617
Revisjonshonorar	4	-12 639
Forretningsførerhonorar		-153 000
Konsulenthonorar	5	-283
Drift og vedlikehold	6	-44 638
Forsikringer		-283 123
Kommunale avgifter	7	-43 271
Energi/fyring		-146 182
TV-anlegg/bredbånd		-109 296
Andre driftskostnader	8	-270 531
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 062 964
DRIFTSRESULTAT		2 148 653
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	9	19 493
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 493
ÅRSRESULTAT		2 168 146
Overføringer:		
Til opptjent egenkapital		2 168 146

SAMEIET FJELLANDSBYEN
ORG.NR. 933 215 164, KUNDENR. 333

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		87 499
Forskuddsbetalte kostnader		4 635
Driftskonto OBOS-banken		710 347
Sparekonto OBOS-banken		2 213 566
SUM OMLØPSMIDLER		3 016 047
SUM EIENDELER		3 016 047
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	10	2 168 146
SUM EGENKAPITAL		2 168 146
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 934
Leverandørgjeld		702 824
Energiavregning	11	80 107
Annen kortsiktig gjeld		35
SUM KORTSIKTIG GJELD		847 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 016 047
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Hemsedal, 10.03.2025
Styret i Sameiet Fjellandsbyen

Bjørn Ivar Næss/s/

Jostein Elgvin/s/

Erlend Kyrre Ringstad/s/

Elisabeth H. Zweiniger Lindell/s/ Hilde Sandven/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 777 857
Felleskostnader3 likt	694 156
Startkapital	572 000
TV/Internett	124 955
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 168 968

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Startkapital	42 649
SUM ANDRE INNTEKTER	42 649

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 639.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
SUM KONSULENTHONORAR	-283

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 234
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 666
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 638

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-16 664
Renovasjonsavgift	-26 607
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-43 271

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-48 031
Renhold ved firmaer	-200 713
Snørydding	-10 000
Andre fremmede tjenester	-1 663
Andre kontorkostnader	-2 656
Bank- og kortgebyr	-5 580
Velferdskostnader	-1 890
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-270 531

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	19 356
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	137
SUM FINANSINNTEKTER	19 493

NOTE: 10**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 168 146
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 168 146

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-738 729
SUM INNTEKTER	-738 729

KOSTNADER

Hemsedal Bioenergi AS	658 622
SUM KOSTNADER	658 622

SUM ENERGIAVREGNING	-80 107
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Ordensregler for Sameiet Fjellandsbyen Hemsedal

Styrets forslag til ordensregler

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Sameier plikter å følge Ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

1. Hensikt

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

2. Hensyn til øvrige beboere

- a. Bruk av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
- b. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det skal være nattero i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 23.00 og 07.00.
- c. Korridorer, trapperom og heiser er ikke å anse som lekeområder.
- d. Ved større private arrangement skal naboer varsles i god tid.
- e. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og bør unngås etter kl. 20.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.
- f. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene. Dette gjelder også i bodarealene i kjelleretasjen.
- g. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av rekkverket på balkongene. Dette for å unngå at gjenstander faller ned og dermed kan skade personer som befinner seg under balkongen.
- h. Balkonger må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.
- i. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.
- j. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres personer eller en annens eiendom. Dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.
- k. Lading av el-sykkelbatteri må kun skje under oppsyn.

3. Orden i fellesarealene

- a. Gårdsplass, trappeoppgang og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Trappeoppganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei, og for at utrykningspersonell ikke skal hindres.
- b. Skiutstyr, sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser. Sykler fjernes fra utendørs sykkelstativ ved første større snøfall på grunn av snørydding.
- c. Enhver forurensing av fellesrom eller uteareal må unngås.
- d. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag av noen art på eiendommen.
- e. Felles inngangsdører skal alltid holdes lukket og låst. Dette vil også gjelde innvendige dører fra garasjeanlegg til trapp/heis, tavlerom, boder m.m.
- f. Det er ikke tillatt å parkere på sameiets område utendørs.
- g. Det er ikke tillatt å vaske bil i sameiets område utendørs.
- h. Skidboder
 - i. Sikkerhets- og komfortregler
 - i. Av rømningsgrunner skal skiutstyr alltid plasseres enten i skistativene eller skiskapene i skiboderne.
 - ii. Vi anbefaler at du legger skistøvle i skiskapene og ikke går opp til leilighetene i dem.
 - iii. For å unngå at det blir for vått i skibodområdene bør du børste bort mest mulig snø utendørs.
 - iv. Det er ikke tillatt å blokkere nødutganger.
 - ii. Informere styret om feil og mangler (Fjellandsbyen@styrerrommet.no)
- i. Treningsstudio
 - iii. Åpningstider: fra 07:00 til 23:00
 - i. Alle må forlate lokalene innen stengetid på treningsstudioet.
 - iv. Aldersgrense
 - i. Barn og unge under 15 år er kun tillatt i treningsstudioet i følge med en voksen
 - ii. Treningsrommet er ikke å betrakte som et lekerom for barn, selv om de er der i selskap med en voksen.
 - v. Sikkerhets- og komfortregler
 - i. Det er ikke tillatt å konsumere alkoholholdige drikker eller andre rusmidler i treningsstudioet.
 - ii. Vi holder en fin tone mot hverandre på treningsstudioet.
 - iii. Det er ikke tillatt å blokkere nødutganger.
 - iv. Vær forsiktig når du tar bilder eller videoer i treningsstudioet, slik at ingen som ikke har gitt sitt samtykke til å delta er synlige.
 - v. Rene treningsklær og sko som er egnet for innendørs trening skal alltid brukes. Utesko/urene sko er ikke tillatt på treningssenteret.
 - vi. Treningsutstyr skal alltid tørkes av og plasseres på riktig sted.
 - vi. Informere styret om feil og mangler (Fjellandsbyen@styrerrommet.no)
- j. Lekerom

- i. Åpningstider: fra 07:00 til 20:00
 - i. Alle må forlate lokalet innen stengetid for lekerommet.
- ii. Sikkerhets- og komfortregler
 - i. Lekerommet er beregnet på mindre barn og utstyret er tilpasset dem.
 - ii. Ikke la barn være alene i lekeområdet uten tilsyn av voksne.
 - iii. Sørg for at barna deler lekeapparater og er snille mot hverandre.
 - iv. Det er ikke tillatt å innta alkoholholdige drikkevarer eller andre rusmidler i lekerommet.
 - v. Det er ikke tillatt å blokkere nødutganger.
 - vi. Vær forsiktig når du tar bilder eller videoer i spilleområdet, slik at ingen som ikke har gitt sitt samtykke til å delta er synlige.
 - vii. Utendørs klær og fottøy er ikke tillatt i lekeområdet.
 - viii. Gjenopprett lekenheten slik du og dine barn ønsker å finne den.
- iii. Informere styret om feil og mangler (Fjellandsbyen@styrerommet.no)
- k. Aktivitetsrommet
 - i. Åpningstider: fra 07:00 til 23:00
 - i. Alle må forlate lokalet innen stengetid for Aktivitetsrommet.
 - ii. Sikkerhets- og komfortregler
 - i. Aktivitetsrommet er ment for alle, men yngre barn og unge er under ansvar av voksne.
 - ii. Det er alles ansvar å dele tid på de forskjellige spillene.
 - iii. Det er ikke tillatt å konsumere alkoholholdige drikker eller andre rusmidler i Aktivitetsrommet.
 - iv. Vi holder en fin tone mot hverandre i Aktivitetsrommet.
 - v. Det er ikke tillatt å blokkere nødutganger.
 - vi. Vær forsiktig når du tar bilder eller videoer i Aktivitetsrommet, slik at ingen som ikke har gitt sitt samtykke til å delta er synlige.
 - vii. Gjenopprett Aktivitetsrommet slik du ønsker å finne det.
 - iii. Informere styret om feil og mangler (Fjellandsbyen@styrerommet.no)
- l. Vaskerom
 - i. Åpningstider: fra 07:00 til 23:00
 - i. Alt tøy må være klart innen stengetid
 - ii. Sikkerhets- og komfortregler
 - i. Bruk er i hovedsak tilltenkt de mindre leilighetene.
 - ii. Forlat vaskerom slik du ønsker å finne det.
 - iii. Informere styret om feil og mangler (Fjellandsbyen@styrerommet.no)
- m. Felles takterrassene
 - i. Åpningstider: fra 07:00 til 23:00, nattero mellom 22:00 og 10:00.
 - i. Alle må forlate felles takterrassene ved stengetid.
 - ii. Sikkerhets- og komfortregler
 - i. Det er ikke tillatt å grille eller på annen måte lage mat på felles takterrassene.

- ii. Felles takterrassene er for alle og det må tas hensyn til andre som bruker den og leilighetene der.
 - iii. Vi holder en hyggelig tone til hverandre på felles takterrassene.
 - iv. Takterrassene er ikke for lek og spill.
 - v. Takterrassene skal holdes rene og det skal ikke etterlates søppel.
- iii. Informere regjeringen om feil og mangler (Fjellandsbyen@styrerommet.no)
- n. Sykkelrom
 - i. Sykkelrommene er kun beregnet på 2-hjuls sykler. NB! Ingen sykkelvogner, barnevogner, pulker, snøkjørere eller lignende kan oppbevares i sykkelrommene. Disse bør oppbevares i egen kjellerbod.
 - ii. Sykler må parkeres i sykkelstativene. Det er ikke tillatt å parkere sykler langs veggene i sykkelrommene. Plasser uten sykkelstativ bør være ledige, da det skal være enkelt å komme seg inn og ut med sykkel.
 - iii. Sykler må ikke låses til tilfarere, stolper eller andre faste deler av sykkelrommet.
 - iv. Alle som bruker sykkel ofte og/eller har problemer med å løfte sykkel opp på øverste nivå på sykkelstativet, er velkommen til å plassere sykkel på nedre nivå av sykkelstativet.
 - v. Hvis du bruker sykkel sjelden, må du plassere sykkel på øverste nivå av sykkelstativet.
 - vi. Flere sykler må ikke låses sammen med felles låseanordning.
 - vii. Sykler i rommet må være i aktiv bruk. Sykkelrommene skal ikke være et oppbevaringssted for gamle eller ødelagte sykler.
 - viii. Sameiet Fjellandsbyen er ikke ansvarlig for sykler som oppbevares i sykkelrommene.
- o. Smørrerom
 - ix. Smørrerom kan benyttes av alle eiere og leietakere.
 - x. Om sommeren kan smørrerommet brukes til sykkelpleie
 - xi. Gjenoppsett Smørrerom slik du vil finne det.

4. Retningslinjer for bruk av garasje/parkeringsplassene/elbillader

Sameier bes om å følge Onepark sine regler

5. Avfallshåndtering

Papir, glass og metallemballasje, matavfall og restavfall skal legges i sameiets angitte beholdere for dette.

Store gjenstander som møbler, hvitevarer, elektrisk utstyr, maling og alt annet spesialavfall skal leveres til gjenbruksstasjon. Informasjon om nærmeste gjenbruksstasjon:

Langeset Avfallsmottak

Adresse: Torsetstølvegen 47, 3560 Hemsedal

Tlf: 32 08 61 10

Les også mer på hjemmesiden: <https://www.hallingdalrenovasjon.no/avfallsmottak/>

Det skal ikke under noen omstendighet hensettes avfall utenfor avfallsbeholderne i sameiet!

7. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill til grilling på egen balkong/terrasse.

Ta hensyn til naboene når det grilles.

9. Dyrehold

- a. Det er tillatt med husdyrhold.
- b. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område
- c. Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.
- d. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- e. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- f. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

10. Brannsikring

- a. I tillegg til det automatiske brannsikringsanlegget skal hver leilighet være utstyrt med minst ett brannslukningsapparat av godkjent type 5 kilos pulverapparat. Disse apparatene må sjekkes jevnlig og minst én gang pr år. Det er seksjonseiers ansvar til enhver tid å sørge for at apparatet er funksjonsdyktig.
- b. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholder må ikke oppbevares i kjelleren.

11. Tap av nøkler/brikker

Ved tap av nøkler/brikker til leiligheten skal styret varsles omgående.

12. Brudd på ordensreglene

- c. Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. (Fjellandsbyen@styrerommet.no)

13. Endring av Ordensreglene

Ordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 333 Selskapsnavn: SAMEIET FJELLANDSBYEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Ivar Næss er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christina Maria Kvamme og Ole Petter Simensen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 355 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av ordensregler

Årsmøtet vedtar ordensreglene

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erlend Kyrre Ringstad

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Elisabeth H. Zweiniger Lindell

☐ Hilde Sandven

☐ Jens Ivar Ivarsson

☐ Jostein Elgvin

Sak 8 Endring av vedtektene knyttet til utleiegebyr

Avsnittet i vedtektene om utleiegebyr tas ut av vedtektene

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tilgang til fellesarealer - lekerom, aktivitetsrom og treningsrom

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret utreder om det er mulig å legge opp til at aktivitetsrom, treningsrom og lekerom bare gjøres tilgjengelig for eiere av leilighetene i Fjellandsbyen, og ikke leietakere.
- ☐ Styrets utreder per nå IKKE muligheten for å gjøre aktivitetsrom, treningsrom og lekerom bare tilgjengelig for eiere av leilighetene i Fjellandsbyen, og ikke leietakere.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FJELLANDSBYEN

Organisasjonsnummer: 933215164

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Bjørn Ivar Næss er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Christina Maria Kvamme og Ole Petter Simensen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Styret arbeidsmengde har vært vesentlig og ekstraordinær siden det er oppstartsåret til sameiet. Det vises forøvrig til årsrapporten. I forbindelse med valg av tillitsvalgte på dette årsmøtet var det kun 1-en eier som meldte seg. Styrehonoraret vil ikke ha en timelønn som kan sammenlignes med timelønningen for en normal arbeidsinntekt. Det er en stor grad av dugnad å sitte i styret og målet må være at vervene går på omgang blant eierne. Styret mener likevel at honoraret må ligge på et nivå som tross alt er slik at man klarer å rekruttere nye medlemmer. Styret mener at det ordinære styrehonoraret bør ligge på ca kr 2 000 pr. leilighet. Det utgjør kr 255 000 og vil være utgangspunktet for et normalår. Siden styret har virket i 14 måneder (valgt i februar 2024), og at det har vært et oppstartsåret med ekstraordinær arbeidsmengde, innstilles det på et tillegg som utgjør i underkant av 40 % av det ordinære honoraret, dvs kr 100 000.

Styrets innstilling

Styrets honorar settes til totalt kr 355 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 355 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av ordensregler

I tillegg til vedtekter har styret i løpet av våren 2024 også utarbeidet ordensregler av mer praktisk karakter. En første midlertidig versjon ble publisert på Vibbo og sendt ut på e-post. I løpet av det siste året har disse blitt oppdatert og supplert både på bakgrunn av erfaringen styret har innhentet men også på noen innspill fra enkelteiere. Disse ordensregler skal nå godkjennes på første årsmøte.

Styrets innstilling

Alle eiere må ta disse reglene til etterretning og gi dem videre til andre som bruker leiligheten. Skistar (som har ansvar for utleie av de varme leilighetene) har fått og vil få tilgang til siste versjon av sameiets ordensregler. Eiere som leier ut via andre kanaler må sørge for at leietakere blir gjort kjent med innholdet i ordensreglene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ordensreglene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styret har i e-post til sameierne gitt beskjed om at de som ønsker å stille som kandidat gir beskjed om dette. En person meldte seg og han er innstilt som styremedlem. I tillegg stiller 4 av 5 personer i dagens styre til gjenvalg. Således er alle som har gitt beskjed om de ønsker å stille som kandidat innstilt til å bli valgt til styret for kommende 2 - års periode.

Innstilling

Styret velges slik det er presentert i saken.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Erlend Kyrre Ringstad (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erlend Kyrre Ringstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jostein Elgvin (41 stemmer)

Jens Ivar Ivarsson (45 stemmer)

Hilde Sandven (41 stemmer)

Elisabeth H. Zweiniger Lindell (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jostein Elgvin

Jens Ivar Ivarsson

Hilde Sandven

Elisabeth H. Zweiniger Lindell

8. Endring av vedtektene knyttet til utleiegebyr

Dagens vedtekter under § 2-2 Utleieplikt inneholder et avsnitt knyttet til utleiegebyr:

Eiere av leiligheter med utleieplikt 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.

En stor andel av leilighetene har utleieplikt gjennom Skistar. I tillegg har mange leiligheter valgt å leie ut gjennom Skistar frivillig. På toppen av dette leier mange ut privat gjennom ulike kanaler som www.finn.no, www.airbnb.no etc.

Vedtektene og avsnittet om utleiegebyr var noe utbygger hadde etablert før seksjonseiere overtok leilighetene og dagens styre ble valgt. Styret ser administrative utfordringer med å etablere en ordning for rapportering og innkreving av gebyret. Man skal innhente informasjon om antall døgn som er utleid, man skal purre opp eiere som ikke responderer, det skal lages oversikter som grunnlag for fakturering og forretningsfører skal gjennomføre fakturering og innkreving. Alt dette medfører merarbeid og ekstra kostnader.

En vesentlig stor del av merkostnadene på grunn av utleie vil bli dekket av eiere av leiligheter som leier ut, nettopp på grunn av at andelen utleie er stor.

Styret foreslår at avsnittet om innkreving av utleiegebyr fjernes i vedtektene. Forslaget krever 2/3 – dels flertall for å bli vedtatt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at avsnittet om utleiegebyr tas ut av vedtektene.

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Tilgang til fellesarealer - lekerom, aktivitetsrom og treningsrom

Fremmet av: Clara Rut Jenny Trägaardh

Forslagsstiller har begrunnet forslaget slik:

Vi mener at aktivitetsrom, lekerom og treningsrom ikke skal være tilgjengelig for leietakere.

Etter å ha vært der opp i flere uker har vi sett hvordan barn og ungdommer uten foreldres tilsyn behandler disse på en ødeleggende måte. Det vil være uholdbart å holde disse rommene i god stand slik det er nå. Det er veldig tydelig forskjell på barn, ungdom og foreldre som leier for en uke / helg og de som eier sin leilighet. Jeg har snakket med flere om dette. Det er ingen hensyn eller ansvarsfølelse hvis du er der og bare «leier» boligen for en uke. Man blir gående å samle ølbokser og søppel. Sanden til shufflebordet renner hele tiden utover gulvet og sofaene. Det som ble meldt ødelagt i fjor høst er fortsatt ikke fikset. Dessverre ser vi allerede betydelig slitasje.

Lekerommet og treningsrommet er så fine og var egentlig en stor grunn til at vi kjøpte leiligheten vår i Fjellandsbyen og ikke en hytte på fjellet i stedet. Å ha et sted hvor barn og unge kan møtes og bli kjent føles veldig viktig, men slik det er nå, når større barn går amok i lekerommet, skremmes de yngre barna. Fellesrommene blir utsatt for hærverk og ting blir ødelagt så det kan ikke fortsette slik i lengden.

Styrets innstilling

Det er en utfordring at fellesrommene blir utsatt røff bruk og at ting blir ødelagt. Mange har sett disse fasilitetene som et viktig argument for å kjøpe leilighet i Fjellandsbyen, og det er alvorlig at man ikke får benytte disse slik man hadde sett for seg. Samtidige så er det et ganske inngripende tiltak å gjennomføre en slik endring. Det er både juridiske, avtalemessige og praktiske utfordringer ved et slikt tiltak. Det er ikke mulig å stemme for å gjennomføre dette forslaget slik nå, men man kan stemme for at styret skal utrede muligheten for å gjennomføre tiltaket. Det vil kreve tidsbruk fra styrets side og må sees opp mot andre oppgaver som styret har.

Styrets innstilling er at man per nå ikke ser på muligheten for å gjøre aktivitetsrom, treningsrom og lekerom bare tilgjengelig for eiere av leilighetene i Fjellandsbyen, og ikke leietakere.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret utreder om det er mulig å legge opp til at aktivitetsrom, treningsrom og lekerom bare gjøres tilgjengelig for eiere av leilighetene i Fjellandsbyen, og ikke leietakere.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets utreder per nå IKKE muligheten for å gjøre aktivitetsrom, treningsrom og lekerom bare tilgjengelig for eiere av leilighetene i Fjellandsbyen, og ikke leietakere.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 28

Antall stemmer for vedtak 2: 31

Antall blanke stemmer: 9

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544051835

Dokument

0333 Sameiet Fjellandsbyen 08.04.25 protokoll
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-04-11 13:36:43 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2025-04-11 19:07:41 CEST (+0200)

Initiativtaker

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369

Underskriverne

Bjørn Ivar Næss (BIN)

Signert 2025-04-11 13:39:16 CEST (+0200)

Ole Petter Simensen (OPS)

Signert 2025-04-11 19:07:41 CEST (+0200)

Christina Maria Kvamme (CMK)

Signert 2025-04-11 16:17:19 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





	Eiendomsgrense
	Byggetrinn 1
	Eksisterende kotelinjer
	Nye kotelinjer
	Nye punkthøyder
	Kjeller
	Overbygg
	Terrengtrapper
	Rekkverk
	Belegg torg
	Tredekke
	Trær
	Opphøyd plantefelt
	Gressbakke
	Ski-/sykkelstativ
	Lysmast
	Pullert
	Fasadebelysning
	Oppstilling brannbil 4.5x10m

A03	Rønningstrapp på torget	30.11.2020	NJM	LLN	LL
A02	Justert iht. tilbakemeldinger fra RIT	14.10.2020	KNB/NJM	LLN	LL
A01	Skisseprosjekt	08.07.2020	KNB/NJM	LLN	LL
rev.	revisjonen dater	dato	team	kontr	godk

målestokk:
1:500 (A1)



**bjørbekk
lindheim**
LANSKAPSSKAP

tegnings nr. 1 rev.

L-01	A03
------	-----



Fasader

Fjellandsbyen Hemsedal
Bygg B



VEST



SØR



ØST

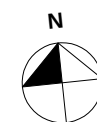


NORD



Etasjeplan

Fjellandsbyen Hemsedal
Bygg B



Salgstegning plan 01

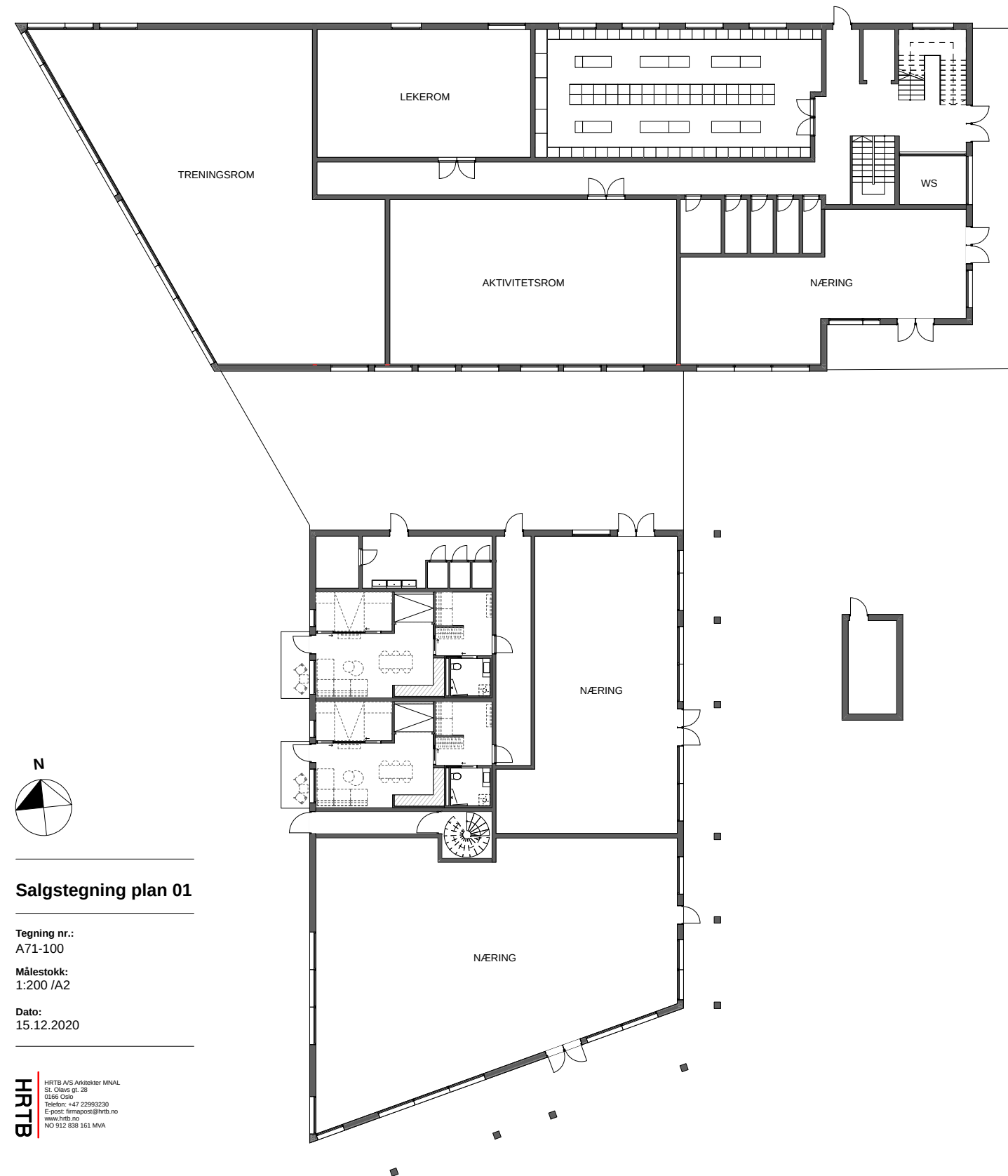
Tegning nr.:
A71-100

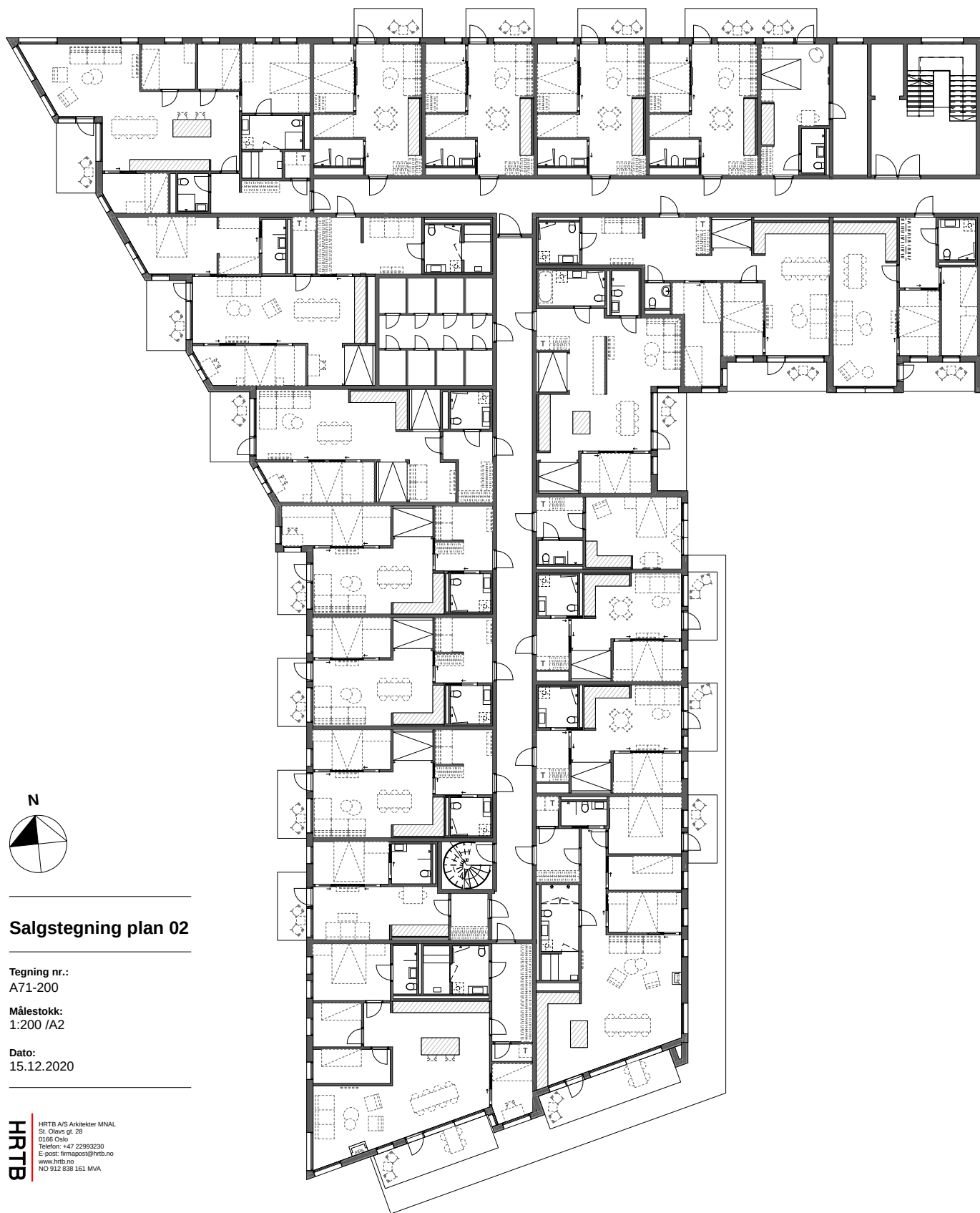
Målestokk:
1:200 / A2

Dato:
15.12.2020

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

VEDLEGG





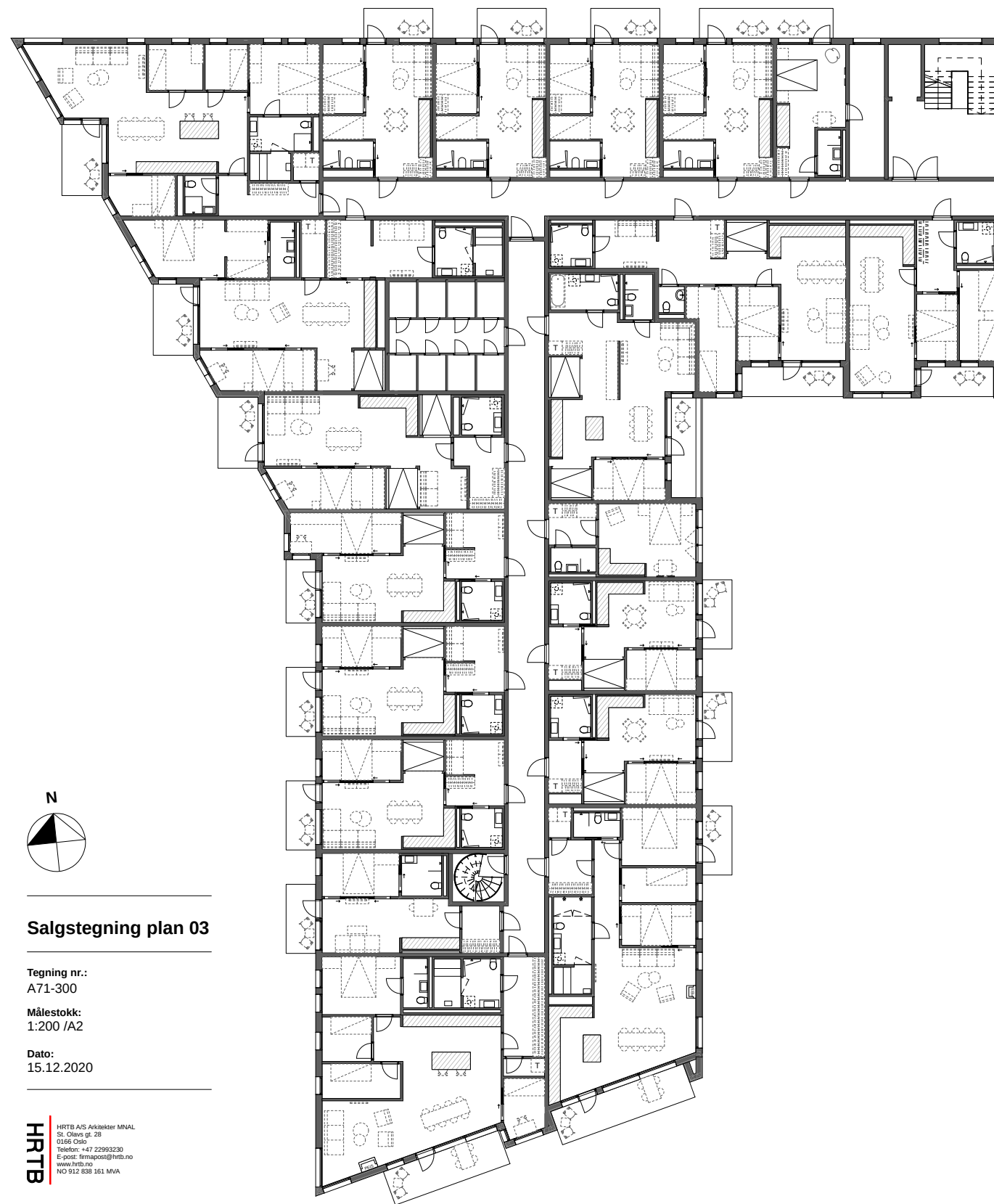
Salgstegning plan 02

Tegning nr.:
A71-200

Målestokk:
1:200 /A2

Dato:
15.12.2020

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



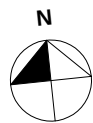
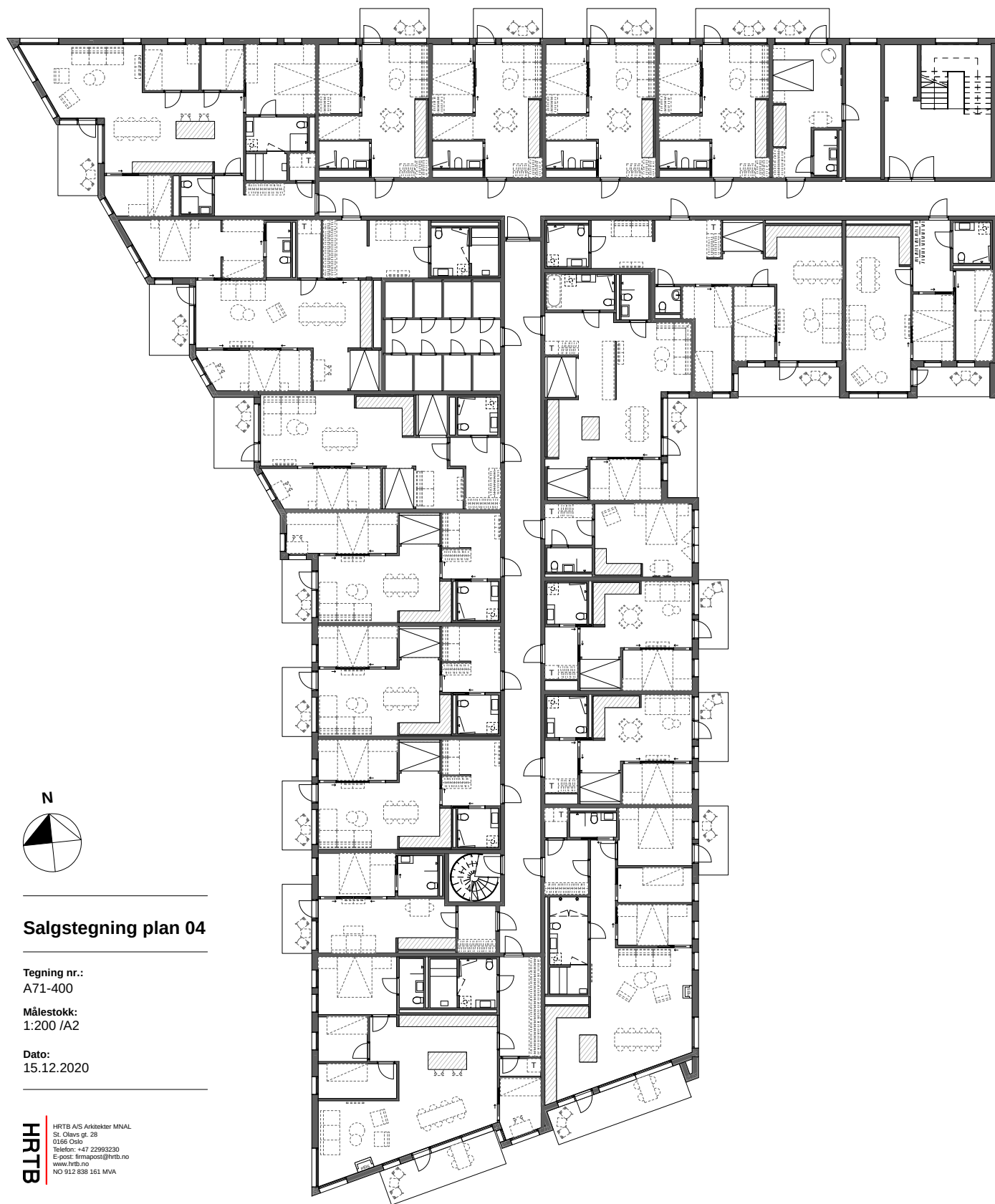
Salgstegning plan 03

Tegning nr.:
A71-300

Målestokk:
1:200 /A2

Dato:
15.12.2020

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



Salgstegning plan 04

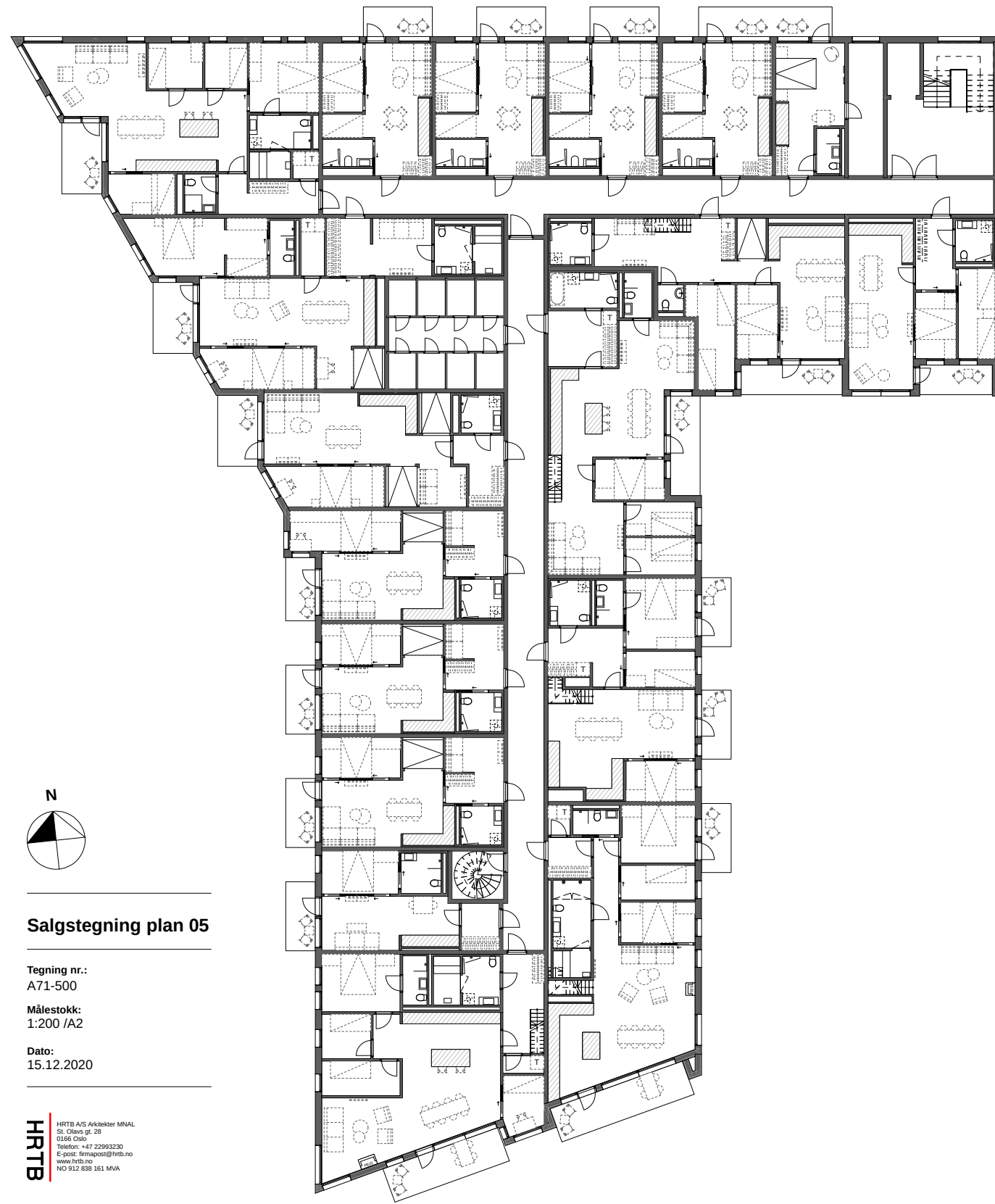
Tegning nr.:
A71-400

Målestokk:
1:200 /A2

Dato:
15.12.2020

HRTB

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



Salgstegning plan 05

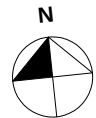
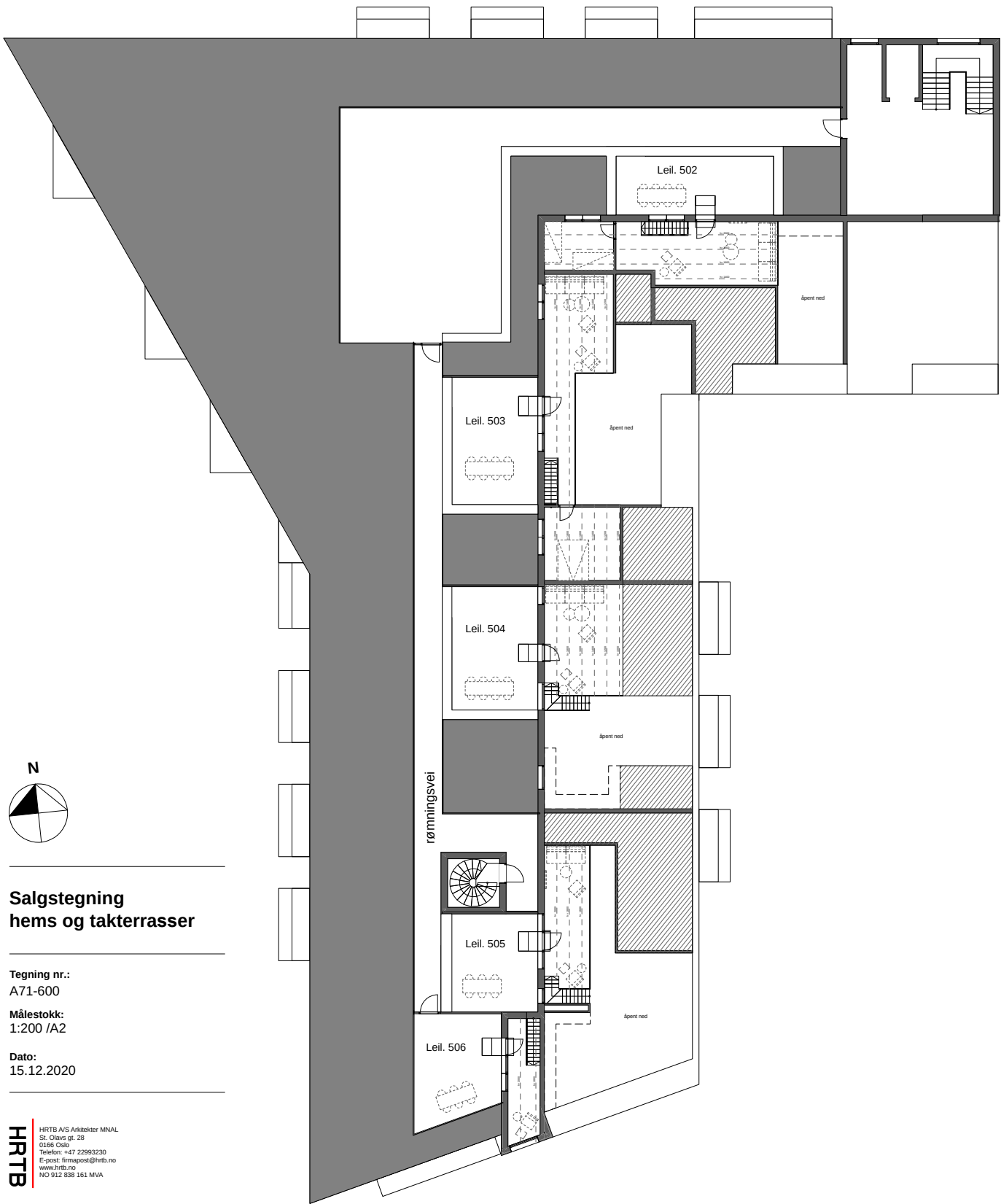
Tegning nr.:
A71-500

Målestokk:
1:200 /A2

Dato:
15.12.2020

HRTB

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



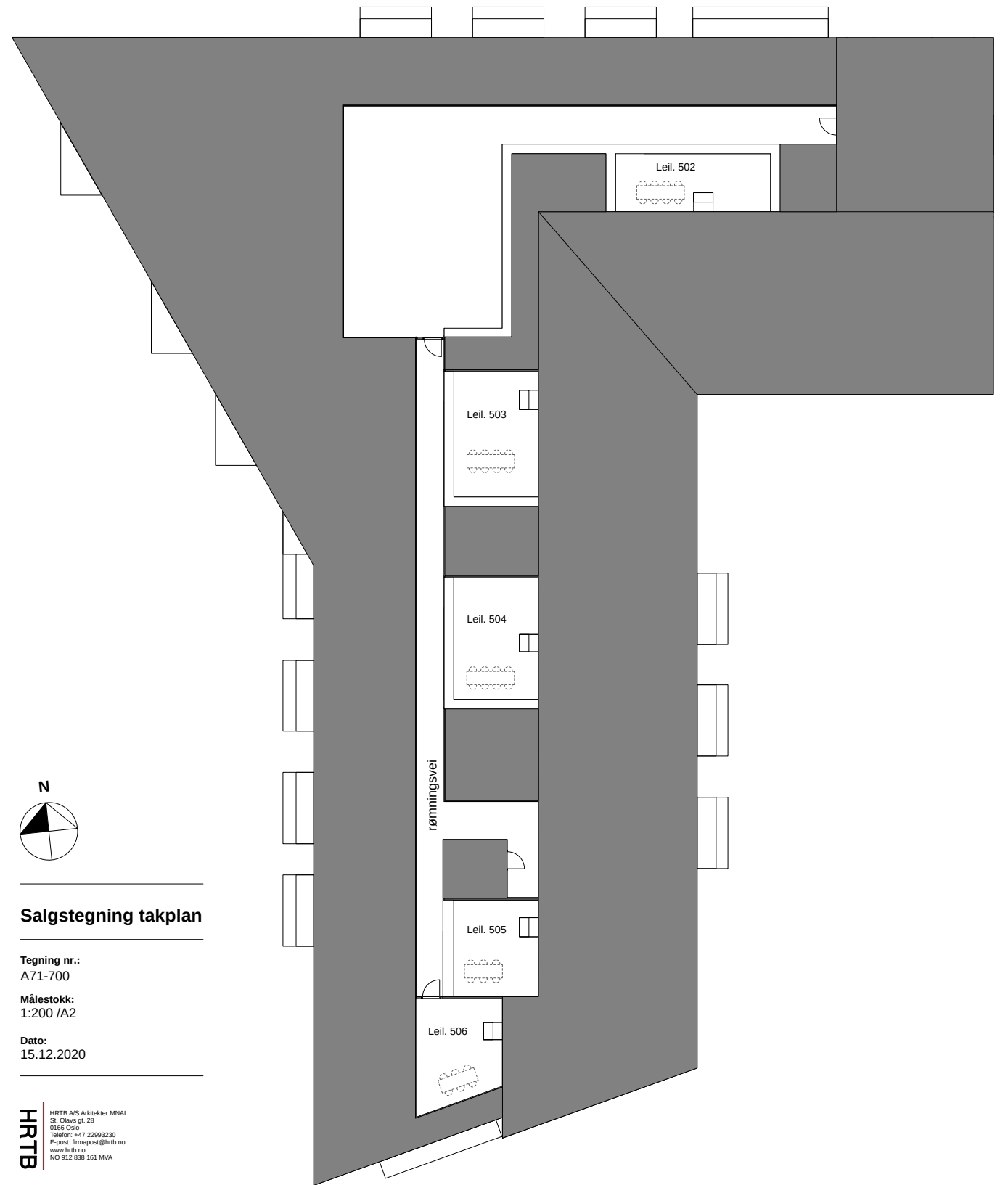
Salgstegning hems og takterrasser

Tegning nr.:
A71-600

Målestokk:
1:200 /A2

Dato:
15.12.2020

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



Salgstegning takplan

Tegning nr.:
A71-700

Målestokk:
1:200 /A2

Dato:
15.12.2020

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

Vedtekter & Tinglyste dokumenter

Fjellandsbyen Hemsedal
Bygg B



VEDTEKTER

for

Sameiet Fjellandsbyen, org. nr. <nummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger Hemsedal Fritidsbolig AS i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fjellandsbyen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Bebyggelsen og eiendommen gnr. 72, bnr. 220 i Hemsedal kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i.

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål/tjenesteyting, reguleringsplan Hemsedal Fjellandsby 2 (planID 2016004)

Sameiet er et kombinert sameie som består følgende:

Snr.	Formål seksjonering	Bruk/virksomhet
1-128	Fritidsbolig	Fritidsleiligheter*
129	Næring	Lokale/restaurant
130	Næring	Lokale/kiosk
131	Næring	Lokale/sportsbutikk
132	Næring	Lokale/kafé
133	Næring	Bod
134	Næring	Bod
135	Næring	Bod
136	Næring	Bod
137	Næring	Bod
138	Næring	Bod
139	Næring	Bod
140	Næring	Bod
141	Næring	Bod
142	Næring	Bod
143	Næring	Bod
144	Næring	Bod

*Seksjon 1-6, 14-19, 27-31, 38-42, 66-70, 86-90, 106-110 og 124-128 som er underlagt utleieplikt defineres som næring iht gjeldende reguleringsbestemmelser.

Angivelse av bruken/virksomheten for næringsseksjonene er kun til opplysning og ikke bindende for seksjonseiers fremtidige bruk av lokalene.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hoveddeler og tilleggsdeler til den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

(5) Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt, og at de skal drifte hver sin del av sameiet.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon bod er det fastsatt teller i sameierbrøk lik 1.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. For seksjoner med utleieplikt gjelder særlige bestemmelser, jfr pkt 2-2.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(4) Næringsseksjon 133-144 bod kan dersom de ikke selges eller overføres sammen med boligseksjon i Sameiet Fjellandsbyen kun selges eller overføres til andre boligseksjoner i Sameiet Fjellandsbyen.

Utbygger Hemsedal Fritidsboliger AS vil eie og disponere over seksjoner som ikke er solgt.

2-2 Utleieplikt

Det er tinglyst erklæring om utleieplikt for følgende seksjoner snr. 1-6, 14-19, 27-31, 38-42, 66-70, 86-90, 106-110 og 124-128 (kalt Varme leiligheter), jf. Tinglyst erklæring 21.02.2024

For seksjoner med utleieplikt gjelder følgende iht gjeldende reguleringsbestemmelser og avtale med Skistar:

Skistar har enerett på losjiformidling av de varme leilighetene, gjennom Skistar Booking. Rettigheten forutsetter at Skistar markedsfører Fjellandsbyen som et prioritert overnattingssted og at det legges til rette for et høyest mulig belegg gjennom hele året.

Utbygger eller ev. kjøper skal yte Skistar en kommisjonssats på 18 % av netto leiepris (eksl. mva., renhold og sengetøy). Det inngår i Skistars oppgaver å besørge og bekoste brannvakt i Fjellandsbyen.

Eiere av leiligheter med utleieplikt 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.

Eiere av kalde leiligheter skal kunne legge ut sine enheter for utleie gjennom Skistar Booking på samme vilkår som for de varme leilighetene.

Skistar skal stå for driften av anlegget. For driften skal utbygger/eiere betale en timepris + påslag som beskrevet i avtale mellom Hemsedal Fritidsboliger AS og Skistar Norge AS/Skiab Invest AB, inkl. vedlegg, datert 10.11.2021. Se avtale for utfyllende informasjon.

Utleieplikt

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan avsatt til «kombinert formål». Innenfor områdene avsatt til kombinert formål skal 70 % av bruksarealet (BRA) utgjøre næring. Næring defineres blant annet å omfatte leiligheter med utleieplikt. Selger har foretatt en allokering av leiligheter med og uten utleieplikt innad i prosjektet. Utleieplikten vil bli tinglyst som en heftelse på eiendommen.

Av reguleringsbestemmelsen fremkommer følgende regler for ivaretagelse av slik 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). Utleigeverksemnda skal skje som næringsverksemd gjennom felles drift. Utleigeverksemnda 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 leggjast ut for leige i det aktuelle markedet i relevant media».

For å sikre enhetlig og rasjonell organisering av booking, renhold og øvrig drift av leilighetene og eiendommen for øvrig har selger inngått avtaler med SkiStar. Avtalene omfatter booking-/utleie av leilighetene samt renhold og drift av leilighetene og eiendommen for øvrig.

Seksjonseierne er forpliktet til å følge de avtalene med Skistar, som utgjør en del av salgsprospektet og følger som vedlegg.

2-3 Opphør av avtaleperiode for utleie med Skistar

Ved opphør av leieavtale med Skistar må det inngås avtale med en ny felles aktør om organisering av booking og drift av de varme leilighetene. En beslutning om valg av ny tjenesteleverandør krever simpelt flertall blant eierne av leilighetene med utleieplikt i Fjellandsbyen. Dette valget vil være bindende for alle eiere av leiligheter med utleieplikt.

Enhetene skal leies ut med oppredde senger ved ankomst og obligatorisk sluttrensjøring. Kostnadene forbundet med dette skal dekkes av leietakeren og vil være inkludert i den totale leiesummen som kunden betaler. Ved egen bruk vil eieren bli belastet for kostnadene forbundet med dette. Det er derfor ikke tillatt for eieren å selv utføre sluttrensjøring og oppredning av senger i forbindelse med egen bruk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, med de begrensinger som følger av reguleringsbestemmelser, tinglyste erklæring og avtale med Skistar. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Eventuelle krav om godkjenning fra myndighetene for næringsseksjonene, og seksjoner med utleieplikt må være ivarettatt og virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Eier av næringsseksjon lokale har likevel har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke

bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

(7) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantering også innenfor tilleggsdel.

(8) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-1.1 Tinglyste erklæringer – rettigheter for Skistar, naboeiendom, mv. Under arbeid

(1) Det er tinglyst erklæring som sikrer allmenhetens rett til bruk av felles utearealer innenfor feltet; gnr 72 bnr 220 og gnr 72 bnr 96 som omfatter felles torg og gangpassasjer. jf. Tinglyst erklæring den 21.02.2024

(2) Det er tinglyst gjensidig bruks- og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling mellom Sameiet Fjellandsbyen gnr 72 bnr 220 og fremtidig bebyggelse på eiendommen Gnr 72 , bnr 96, som omfatter bla felles torg og gangarealer, og utvendige fellesarealer, innvendige fellesarealer, som treningsrom,, aktivitetsrom, lekerom mv, jf Tinglyst erklæring den 21.02.2024

(3) Det er tinglyst rett til tilkobling og etablering av passasje/gangbro for fremtidig nabobebyggelse gnr 72 bnr 96, jf. Tinglyst erklæring 21.02.2024

(4) Det er tinglyst erklæring om utleieplikt for følgende seksjoner snr. 1-6, 14-19, 27-31, 38-42, 66-70, 86-90, 106-110 og 124-128 jf. Tinglyst erklæring 21.02.2024

(5) Det er tinglyst erklæring om rett til leie av p-plass i underliggende garasjeanlegg, jf. Tinglyst erklæring <dato>

(6) Det er tinglyst bruks og adkomstsrett til bodarealer tekniske rom og infrastruktur underliggende garasjeanlegg, gnr 72 bnr 221 jf. Tinglyst erklæring <dato>

(8) I avtaleperioden (i avtale Hemsedal Fritidsboliger AS og Skistar Norge AS/Skiab Invest AB, inkl. vedlegg, datert 10.11.2021) har Skistar enerett til bruk av rom for lintøy og skap i korridor i HUS B fra 3. til 5. etasje. Tilsvarende gjelder bruk av rom for lintøy i HUS A fra 3. til 5. etasje.

Ved opphør av leieavtale med Skistar vil bruk av arealene overføres til ny felles aktør.

(9) Skistar skal ha enerett på drift av ski- og sykkelutleie innenfor Fjellandsbyen (Skistarshop). Skistar og Sameiet Fjellandsbyen skal inngå leieavtale for slikt næringslokale

med tilgang til det planlagte torget i Fjellandsbyen, jf. avtale mellom Skistar Norge AS/Skiab Invest AB og Hemsedal Fritidsboliger AS av 10.11.2021.

(10) Skistar skal, ved første gangs utleie, ha fortrinnsrett til å leie og drifte barnepass innenfor Fjellandsbyen. Eventuell leieavtale mellom Skistar og HF skal gjelde et næringslokale lengst nord på 72/96, jf. avtale mellom Skistar Norge AS/Skiab Invest AB og Hemsedal Fritidsboliger AS av 10.11.2021.

3-2 Enerett til bruk

Boligseksjon 1-128 på den ene siden og næringsseksjon 129-132 har evigvarende enerett til å benytte deler av sameiets fellesareal som kun de har bruk for og som naturlig hører til hhv. bolig og næring, jf. eierseksjonsloven § 25 (6). Hvilke arealer dette gjelder er beskrevet nedenfor og er markert på plantegning inntatt som **vedlegg 1**.

3-2.1 Boligseksjonene 1-128 (bolig) har bl.a. evigvarende enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, takterrasser, boder, treningsrom, aktivitetsrom og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene

3-2.2 Enerett til bruk av bod i fellesareal eller anleggseiendom

Hver boligseksjon, som har krav til bodareal utenfor boligene, har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. eller i bod etablert i underliggende garasjeanlegg; anleggseiendom gnr 72 bnr 221, slik det fremkommer av vedlagte fordelingsliste, jfr vedlegg 2.

Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Bruks og adkomstrett til bod i anleggseiendom gnr 72 bnr 221 kan bli tinglyst.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Hemsedal Fritidsboliger AS til 1.kjøper av boligseksjon, eies og disponeres eksklusivt av utbygger inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst.

3-2.3 Næringsseksjon 129-132 har bl.a. evigvarende enerett til bruk av følgende arealer:

- Utvendig areal for varelevering, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.
- Utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine aktiviteter, forutsatt eventuelle krav til godkjenninger fra offentlige myndigheter. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

- Næringsseksjon 129-132 har enerett til bruk av utvendig fellesareal (areal for uteservering), utenfor sine fasade som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 2. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

Det skal ikke betales leie eller vederlag for bruksretten etter dette punkt, med unntak av forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader forbundet med bruksretten. jf. vedtektene pkt. 5-1 (2) og tinglyst erklæring av xx.xx.xxxx.

3-2.4 Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Det kan ikke fastsettes ordensregler som begrenser alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering/uteservering for næringsseksjonene ut over det som til enhver tid samsvarer med tiden og forholdende og/eller følger av offentlige normer godkjent av Hemsedal kommune.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har ikke egne parkeringsplasser, men det er et eget parkeringsanlegg under bebyggelsen. Her kan seksjonseierne benytte parkering mot avgift, til markedsvilkår.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

(1) Sameiet har ikke egne parkeringsplasser. Det er eget garasjeanlegg under bebyggelsen, gnr. 72, bnr 221. Ved behov for parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne, må henvendelse om dette rettes til eier/drifter av garasjeanlegget.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten og eksklusivt areal

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. punkt 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller avtale.

(3) Næringsseksjonene 129-132 har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter.

Næringsseksjon 129-132 har ansvar for overflatevedlikehold for utvendig fellesareal (areal for uteservering), som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 2, jf. vedtektenes pkt. 3-2.3.

Næringsseksjonene skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

Utskifting av overflater (belegningsstein) og reasfaltering etc. skal alltid fordeles iht. sameiebrøk.

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(5) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(6) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, fasader, tak, bygningsmassen for øvrig og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Kostnader for utførelse av sameiets vedlikeholdsplikt skal fordeles slik det er angitt i vedtektenes punkt 6.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets felleskostnader; felleskostnader skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller fordeles basert på nytte/forbruk mellom hhv. seksjon 1-128 (bolig), seksjon 129-132 (næringslokaler).

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Seksjon 129-132 (næring) skal hver for seg dekke følgende kostnadselementer:

- Seksjonens andel av kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener næringslokalene
- Håndtering av avfall fra næringslokalene
- Service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer)
- Vakt- og alarmtjenester
- Vaktmestertjenester for næringslokalene
- Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor næringslokalene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2
- Vedlikehold som nevnt i punkt § 5-1 (3), herunder vedlikehold av «egen fasade» og vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører til næringslokalene.
- Øvrig vedlikehold og drift av anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringslokalene

Ovennevnte kostnader skal betales fullt ut av seksjon 129-132 som en særkostnad eller som del av sine forholdsmessige andeler av felleskostnader fordelt etter innbyrdes brøk. Kostnadene skal betales direkte i den grad det er praktisk mulig.

(3) Seksjon 1-128 (bolig) skal dekke følgende kostnadselementer:

10

- Seksjonenes andel av kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener boligdelen, herunder heis
- Vedlikehold av fasade for boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører, balkonger, membrandekker, sluk i boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangspartier, ganger og oppganger i og til boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Service og driftsavtaler i boligdelen (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.)
- Vakt- og alarmtjenester
- Vaktmestertjenester for boligdelen
- Vedlikehold, drift og utskifting av øvrige anlegg og funksjoner i boligdelen
- Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2, herunder bl.a. strøm i «boligdelens» fellesarealer.

Ovennevnte kostnader skal fordeles mellom seksjon 1-128 etter innbyrdes sameierbrøk.

- Kostnader til etablering, drift og vedlikehold av treningsrom, aktivitetsklubb og lekerom fordeles med likt beløp per seksjon.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Følgende kostnader skal fordeles med likt beløp pr seksjon, med unntak av næringsseksjon 133-144 (bod).

- Styrehonorar med arbeidsgiveravgift
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til kontor/datautstyr, trykksaker, porto, SMS, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs og gaver.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-7) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, gårdsrom, øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(9) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det samme gjelder vann- og avløp dersom det er lagt til rette for individuell måling av forbruk for også dette. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke omfattes av individuelle målere avregnes etter nytte/plassering mellom hhv. seksjon 1-128 (bolig) og seksjon 129-132 (næring) og fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

11

(10) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i disse bestemmelser skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(11) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(12) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelse § 6-1.

(13) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(14) Ved kostnadsfordeling mellom hhv. seksjon 1-128 (bolig), seksjon 129-132 (næring), og skal det føres avdelingsregnskap. Næringsseksjon 133-144 (bod) tilknyttes avdeling for bolig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

(3) For seksjon 129-132 (næring) kan det avtales at det foretas årlig avregning iht. avdelingsregnskap, jfr. punkt 6-1 (13).

Med avregning menes i denne sammenheng innkreving av for lite eller utbetaling av for mye innkrevde felleskostnader.

Seksjon 129-132 kan på forespørsel bestille mva-rapportering fra forretningsfører. Kostnad til mva-rapport dekkes av 129-132.

6-3 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis være to medlemmer fra seksjon 1-128 (bolig) og ett medlem fra seksjon 129-132 (næring).

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet stemmer hver seksjon etter sin sameierbrøk.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Tilsvarende har bare seksjon 129-132 (næring) stemmerett i saker som bare gjelder disse seksjonene, og hver næringsseksjon stemmer etter innbyrdes sameiebrøk.

Næringsseksjon 133-144 (bod) har ikke stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næring eller bare bolig avgjøres dette av styret i sameiet.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd. Det kreves også tilslutning fra seksjon 129-132 (næring) for vedtak som berører næringsseksjonens forretningsdrift og vilkår.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Medlemskap i Forening

Sameiet Fjellandsbyen Hemsedal har rett og plikt til å være medlem av forening som skal foreta drift og vedlikehold av Felles gangpassasje og Torg <navn> iht. utbyggingsavtale og reguleringsbestemmelser for Sameiet Fjellandsbyen Hemsedal.

Sameiet er da forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til forening som blir opprettet. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter vil fremgå av foreningens vedtekter.

Fjellandsbyen - Realsameie/Velforening

Utbyggingen av Bygg A og Bygg B utgjør første og andre salgs- og byggetrinn i prosjektet Fjellandsbyen. Totalt er utbygging planlagt i fire trinn, med et allment 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 andre (Bygg B) salgs- og byggetrinn. Alle arealer innenfor gnr 72, bnr 96/ bnr 720 som ikke eies av det enkelte sameie, er organisert i et realsameie, dog slik at selger står som eier av disse arealene frem til utbyggingen er sluttført. 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, alternativt kan eierskap til overnevnte arealer bli lagt til en Forening som opprettes.

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 interneveier/fortau (herunder brøyting/strøing, strøm i fellesarealer og felles vannposter): Kostnadene fordeles med lik andel etter bruksareal (BRA) for bolig.

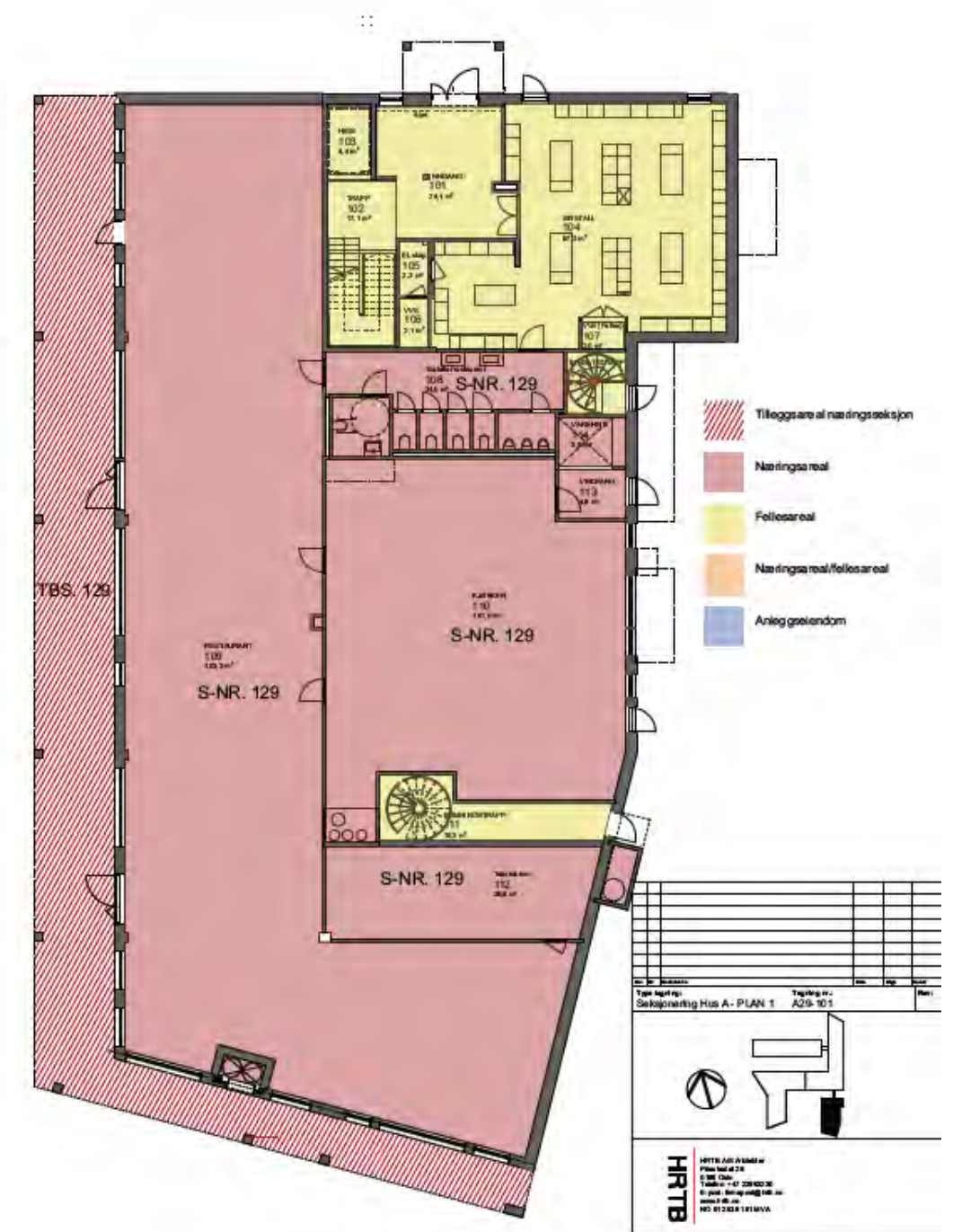
Styret beslutter fordeling av en forholdsmessig andel av kostnadene til næringsseksjonene, basert på hvilke kostnadsposter næringsseksjonene har en relasjon til.

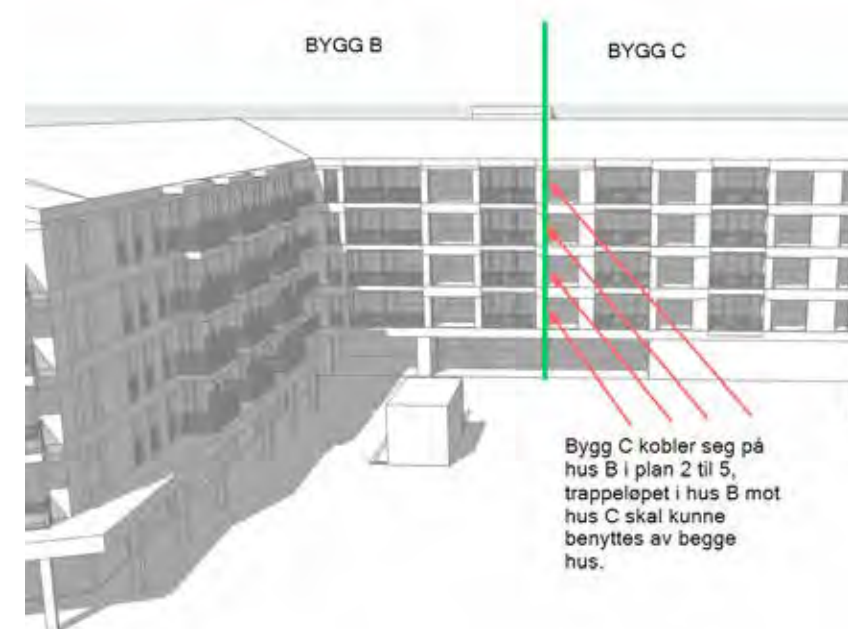
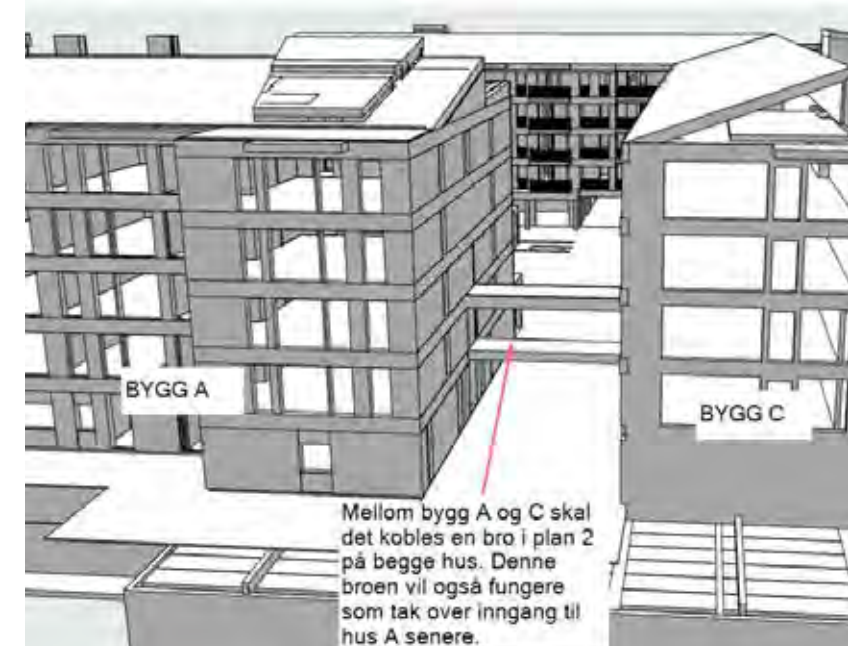
- Drift og vedlikehold av felles teknisk infrastruktur, herunder fiber, vann/avløp, renovasjonsanlegg, overvannssystemer og elektrisitet: Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av slik felles infrastruktur fordeles med lik andel etter bruksareal (BRA) i hver enkelt boenhet og næringslokale i Fjellandsbyen. 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/seksjonseierne plikter 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.

Foreløpig vedlegg:







Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
9166.033.967
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Hemsedal Fritidsboliger AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Postboks 1571 Vika	
Postnummer: 0118 Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr. 922 712 883 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Hemsedal Fritidsboliger AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 922 712 883

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3042	Kommunenavn Hemsedal	Gnr. 72	Bnr. 220	Fnr. 1-144	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 3042	Kommunenavn Hemsedal	Gnr. 72	Bnr. 221	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 16.2.2024	Hjemmelshavers underskrift
-------------------	----------------------------

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Hjemmelshaver til grunneiendommen gnr. 72 bnr. 220 erklærer herved at anleggseiendommen gnr. 72 bnr. 221 skal ha adkomstrett over eiendommen. Opparbeidet trasé skal benyttes. Rettighetshaver har rett til å gjennomføre drift og vedlikehold av traseene. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i eiendommen iht. denne rettighetene skal eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes. Rettighetshaver skal dekke alle kostnader som følge av utlevelse av denne rettigheten.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato OSLO, 16.2.2024	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Dokumentet kan tinglyses

Anne Idun D. Straume - Etter fullmakt

EiendomsMegler 1

Anne Idun D. Straume



VERDENE	1:400 (A1) 1:800 (A3)
HEMSEDAL FJELLANDSBY	
LANDSKAPSPLAN OVERSIKT	
Utarbeidet av: (navn)	
Godkjent av: (navn)	
Dato: 10.02.2024	
Prosjekt: Hemsedal Fjellandsby	
Arkiv: 101	



Innsender iht. folgebrev/
Innsender ikke oppgitt:
966.033.967
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent):
Hemsedal Fritidsboliger AS
Adresse:
Postboks 1571 Vika
Postnummer: 0118 Poststed: OSLO
Fødselsnr./Org.nr. 922 712 883 Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1127472
21 FEB 2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn Hemsedal Fritidsboliger AS Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 922 712 883

2. Eiendom (avgivers) ³

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3042	Hemsedal	72	220		1-144

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
A	3042	Hemsedal	72	96		
	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)					
B						

Dato 16.02.2024 Hjemmelshavers underskrift

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Felles uteareal
Hjemmelshaver til grunneiendommen gnr. 72 bnr. 220 gir grunneiendommen gnr. 72 bnr. 96 tilgang til og rett til bruk av felles uteareal. Ytterligere har gnr. 72 bnr. 96 rett til å benytte og plassere midlertidig konstruksjoner på gnr. 72 bnr. 220 for drift og vedlikehold av bygg, herunder i forbindelse med fremtidig bygging på gnr. 72 bnr. 96.

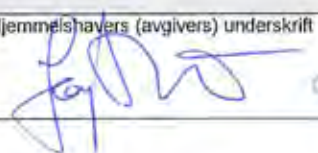
Rettigheten gjelder også tilgang til ovennevnte, utøvelse av vedlikeholds- og utskiftningsarbeid, og nødvendig tilsyn. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i eiendommen iht. denne rettigheten skal eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettighetshaverne skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene som følge av utlevelse av de ovennevnte rettighetene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sied og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
OSLO 16.2.2024	

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1127472
21 FEB 2024
STATENS KARTVERK

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Dokumentet kan tinglyses

Anne Idun D. Straume - Etter fullmakt

EiendomsMegler 1

Anne Idun D. Straume

Innsender
Hemsedal Fritidsboliger AS, org.nr. 922 712 883
Postboks 1571 Vikå
0118 OSLO



AVTALE OM RETT TIL UTBYGGING OG BRUK AV FELLES AREALER OG FUNKSJONER, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

mellom
hjemmelshaver gnr. 72 bnr. 220
og
hjemmelshaver gnr. 72 bnr. 96
i Hemsedal kommune

I forbindelse med utviklingen av Fjellandsbyen i Hemsedal er det lagt opp til at fremtidige byggetrinn (Hus C og D) på gnr. 72 bnr. 96 skal koble seg på byggetrinn 1 (Hus A og B) oppført på gnr. 72 bnr. 220, i Hemsedal kommune. Hensikten er at byggetrinn 1 og byggetrinn 2 skal fremstå som et prosjekt, og at eiere av seksjonene i de fire byggene skal kunne benytte hverandres felles ut- og innvendige arealer, fasiliteter og funksjoner.

1. Eier av gnr. 72 bnr. 220, seksjon 1-144 i Hemsedal kommune erklærer med dette at, eier av gnr. 72 bnr. 96, for egen regning og risiko, har rett til å bygge Hus C og D nærmere enn 4 meter fra og i nabogrensen til gnr. 72 bnr. 220 slik som illustrert på vedlagte kartskisse (vedlegg 1).
2. Videre erklærer eier av gnr. 72 bnr. 220, seksjon 1-144 i Hemsedal kommune at eier av gnr. 72 bnr. 96 gis rett til å sammenkoble fremtidig bygning på eiendommen, illustrert som Hus C, med Hus A og B. Det skal sikres passasjer mellom byggene på bakkeplan ved at Hus B og C kobles sammen i plan 2 og oppover, mens mellom Hus A og C etableres en gangbro som går fra plan 2 i Hus A til plan 2 i Hus C. Prinsippet for sammenkobling er vist i vedlagte prinsippsskisser (vedlegg 2). Rettighetsgiver er innforstått med at endelig løsning må detaljprosjektertes, og at endringer derfor kan forekomme.
3. Eiere av gnr. 72 bnr. 220, seksjon 1-144 og gnr. 72 bnr. 96 i Hemsedal kommune skal ha gjensidig rett til bruk av felles torg, gangarealer, utvendig og innvendige fellesarealer, herunder fasiliteter som treningsrom, aktivitetsrom, lekerom mv. Rettighetshaverne skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold som følge av utlevelse av ovennevnte rettigheter.
4. Både eier av gnr. 72 bnr. 220 og bnr. 96 forplikter seg og senere eiere til ikke å oppføre noen form for byggverk eller til å foreta andre disposisjoner som kan hindre eller vanskeliggjøre utøvelsen av de rettigheter som fremgår av denne erklæringen.
5. Det skal ikke betales noen form for vederlag eller erstatning for de rettigheter som etableres ved avtalens pkt. 1-3.

Dokumentet kan tinglyses

Anne Idun D. Straume - Etter fullmakt

EiendomsMegler 1

Anne Idun D. Straume

gft

6. Herværende avtale skal tinglyses på eiendommen, gnr. 72 bnr. 220, seksjon 1-144 og bnr. 96 i Hemsedal kommune.

7. Vedlegg:

1. Kart som viser planlagte bygg i nabogrense
2. Prinsippskisse til sammenkobling av Hus A, B og C

Oslo, 16. februar 2024

For hjemmelshaver gnr. 72 bnr. 96

Hemsedal Fritidsboliger AS
(org.nr. 922 712 883)


Jørgen Stavrum

For hjemmelshaver gnr. 72 bnr. 220,
snr. 1-144

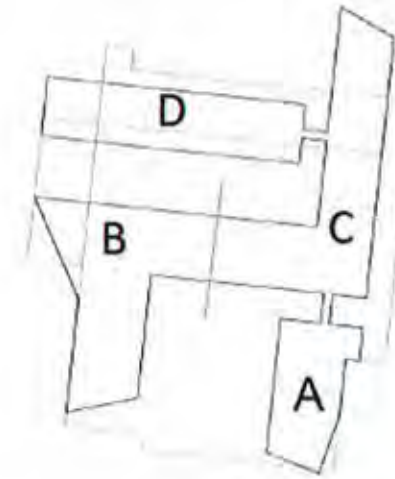
Hemsedal Fritidsboliger AS
(org.nr. 922 712 883)


Jørgen Stavrum




Gerda Ragnhild Larsen

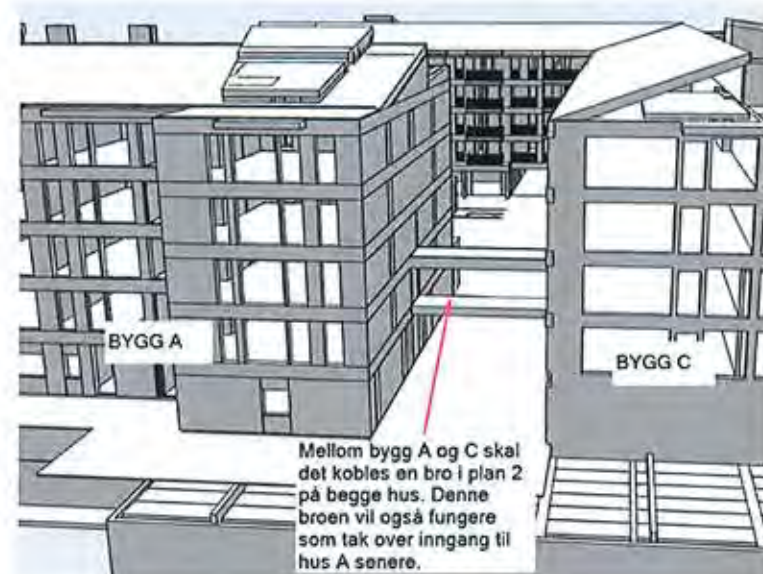
Vedlegg 1



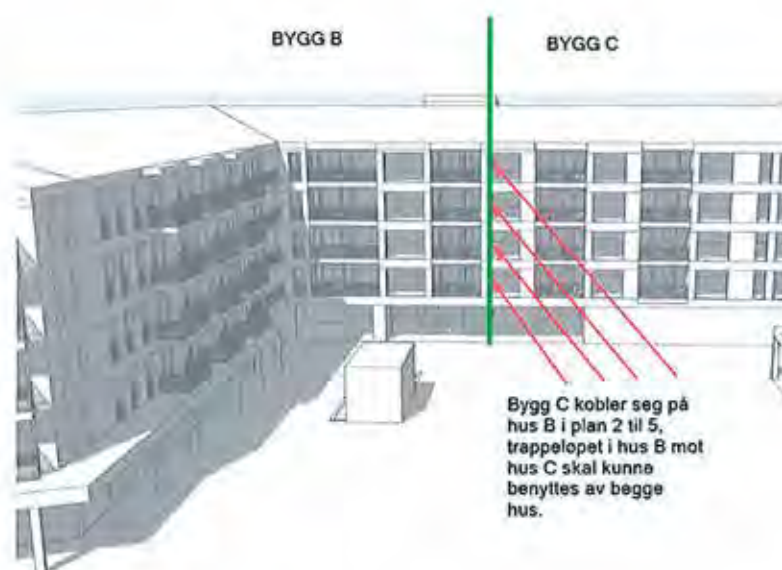


Vedlegg 2

Prinsippskisse kobling mellom Hus A og Hus C



Prinsippskisse kobling mellom Hus B og Hus C



Innsender
Hemsedal Fritidsboliger AS, org.nr. 922 712 883
Postboks 1571 Vik
0118 OSLO



ERKLÆRING OM FERDSLS- OG OPPHOLDSRETT FOR ALLMENNHETEN PÅ TORG OG GANGPASSASJER, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet Fjellandsbyen Hemsedal, gnr. 72 bnr. 220 i Hemsedal kommune

1. Eier av gnr. 72 bnr. 220, seksjon 1-144 i Hemsedal kommune erklærer med dette at overnevnte areal, som vist med gul farge, vedlagte kart, skal være tilgjengelig for allmennheten, og driftes og vedlikeholdes av gnr. 72 bnr. 220, ved Sameiet Fjellandsbyen Hemsedal (u.s.).
2. Erklæringen innebærer at allmennheten tilkjennes en stedsvarig servitutt i form av rett til fri ferdsel på areal omfattet av denne avtale. For torget omfatter dette også oppholdsrett med de presiseringer som følger av punkt 3. under. Ferdselsretten omfatter all ikke-motorisert ferdsel, herunder ferdsel til fots og ved bruk av tråsykkel inkl. el-sykler med hastighet inntil 25 km/t, med unntak av motorisert ferdsel i forbindelse med drift og vedlikehold av arealene.
3. Eier forplikter seg og senere eiere til ikke å oppføre noen form for byggverk eller til å foreta andre disposisjoner som kan hindre eller vanskeliggjøre utøvelsen av de rettigheter som fremgår av denne erklæringen. Rettigheten skal imidlertid ikke være til hinder for at eier skal kunne benytte arealene i henhold til godkjent bruk. Dersom de arealer som er avsatt til uteservering tas i bruk til dette, vil det kunne settes opp installasjoner mv. som er en naturlig del av slik virksomhet. Det samme gjelder i forbindelse med bruk og arrangementer på torget.
4. Det skal ikke betales noen form for vederlag eller erstatning for de rettigheter som etableres ved avtalens pkt. 1–3.
5. Herværende servitutt skal tinglyses på eiendommen, gnr. 72 bnr. 220, snr. 1-144 i Hemsedal kommune og kan ikke slettes eller endres uten skriftlig samtykke fra Hemsedal Kommunen.
6. Vedlegg: Kart som viser arealer tilgjengelig for allmenheten på gnr. 72 bnr. 220

Oslo, 16. februar 2024

For hjemmelshaver
Hemsedal Fritidsboliger AS (org.nr. 922 712 883)

Jørgen Stavrum



Dokumentet kan tinglyses
Anne Idun D. Straume - Etter fullmakt
EiendomsMegler 1

Innsender
Hemsedal Fritidsboliger AS, org.nr. 922 712 883
Postboks 1571 Vika
0118 OSLO



ERKLÆRING OM Utleieplikt av seksjoner

Sameiet Fjellandsbyen Hemsedal, gnr. 72 bnr. 220 snr. 1-6, 14-19, 27-31, 38-42, 66-70, 86-90, 106-110 og 124-128 i Hemsedal kommune

1. Eier av gnr. 72 bnr. 220 snr. 1-6, 14-19, 27-31, 38-42, 66-70, 86-90, 106-110 og 124-128 i Hemsedal kommune erklærer med dette at angitte seksjoner er beheftet med utleieplikt.
2. Eier forplikter seg og senere eiere til å oppfylle utleieplikten slik som angitt i reguleringsbestemmelser for Fjellandsbyen II Hemsedal kommune – PlanID: 2016004 § 4.3 (vedlegg) og ikke foreta disposisjoner som kan hindre eller vanskeliggjøre utøvelsen av utleieplikten.
3. Herværende servitutt skal tinglyses på eiendommen, gnr. 72 bnr. 220 snr. 1-6, 14-19, 27-31, 38-42, 66-70, 86-90, 106-110 og 124-128 i Hemsedal kommune og kan ikke slettes eller endres uten skriftlig samtykke fra Hemsedal Kommunen.
4. Vedlegg: Reguleringsbestemmelser Fjellandsbyen II Hemsedal kommune, PlanID:2016004

Oslo, 16. februar 2024

For hjemmelshaver
Hemsedal Fritidsboliger AS (org.nr. 922 712 883)

Jørgen Stavrum



Gerd Ragnhild Larsen

Dokumentet kan tinglyses

Anne Idun D. Straume - Etter fullmakt

EiendomsMegler 1





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 - konsentrert
 - Fritid/turistformål
 - Skianlegg
 - Skiløype
 - Energianlegg/trafo
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - Renovasjon
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjørveg
 - Fortau
 - Gang- sykkelveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkering
 - Kombinert formål
3. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 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
Bygg B



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 ihht. 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 leggjast 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, dekkes 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 hovednettet (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 trafikknotat 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 Rådyrlia 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 son «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 ivaretatt 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 trafikksikkert, dvs. tilstrekkelig bredde for blandet trafikk, belysning mm. Med byggesaker i området skal det følge dokumentasjon som viser hvordan dette er ivaretatt.

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.



Hemsedal kommune

- 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 faresonens skal 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

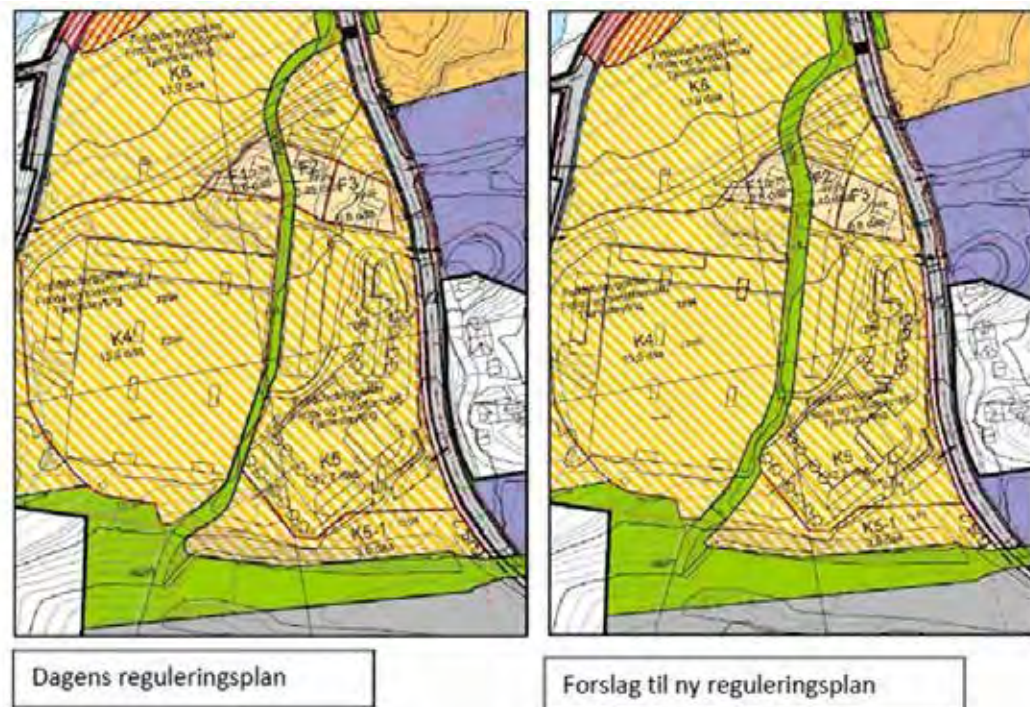
Vedlegg:

- 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 bredde 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

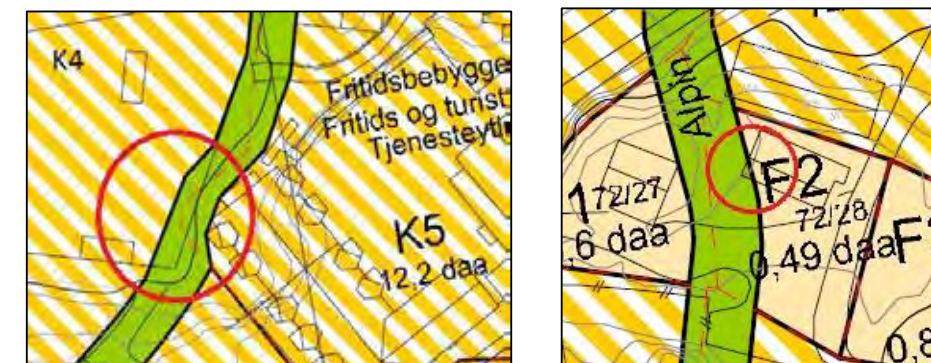
Ønskjer at skiløype skal leggjast på sørsida av Skiheisvegen nedafor Gnr. 72, bnr. 99 (Ski-Per bygget) og ned til Mølla derifrå. Ønskjer å erstatte planlagd rundkøyring med T-kryss for å fordele trafikk frå Holdeskarsvegen ut på riksvegen, medan trafikk frå Skiheisvegen kan køyre til sentrum via Lauparvegen. 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 bredde i planprosessen. Dette ville ha vore ryddigare. Når det er sagt, er likevel ei auke i bredde 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 fylgjer 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



Hemsedal kommune

HRTB AS
Pilestredet 28
0166 OSLO

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato	Delegert saksnr.
	2021/5089 -39	16.02.2024	50/24

72/96 Mellombels bruksløyve - bygg B - K4 - Holdeskardvegen 21 og 25 Hemsedal fjellandsby

Vedtak

Søknad om mellombels bruksløyve for delar bygg B, felt K4, Holdeskardvegen 21 og 25 er godkjent, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10 tredje ledd og byggesaksforskrifta (SAK10) § 8-1.

Opplysningar om saka.

Det vart den 08.03.2022 gjeve administrativ dispensasjon og rammeløyve til Hus B Hemsedal fjellandsby.

Det vart den 04.05.2022 gjeve igangsetjingsløyve nr 1.

Det vart den 14.06.2023 gjeve igangsetjingsløyve nr 2 utanom hus.

Vi har den 25.01.2024 motteke søknad om mellombels bruksløyve for tiltaket.

Vi har den 15.02.2024 vore på tilsyn og avdekt manglar.

Vi har den 16.02.2024 motteke meir dokumentasjon på dei fleste manglar.

Resterande manglar frå tilsyn den 15.02.2024 skal vera dokumentert gjennomført og dokumentasjon levert Hemsdal Kommune innan måndag 18.02.2024 Kl. 08.00.

Bygningstype: Stort fritidsbygg (161)

Bygningsnummer: 301 156 161

Vi kan gje mellombels bruksløyve dersom det står att mindre vesentlege arbeide, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.

Du har opplyse i søknaden at følgjande arbeider står att:

- Næringslokale på plan 1.

Frist for ferdigstilling er **01.01.2025**. Du må sende inn søknad om ferdigattest for tiltaket innan denne fristen.

Du stadfestar med dette at tiltaket har tilfredsstillande sikkerheitsnivå, og er prosjektert og utført i samsvar med løyve og føresegner i plan- og bygningslovgjevinga, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Kommunen plikter å føre eksisterande og ny bygningsinformasjon i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25.

Gebyr for behandling av søknaden

Faktura vert sendt tiltakshavar HEMSEDAL FRITIDSBOLIGER AS ,c/o Solon Eiendom ASA Postboks 1847 Vik ,0123, OSLO i etterkant av vedtaket. Fakturagrunnlag for handsaming av søknaden er kr 1420,-

Gebyrregulativ for tekniske tenester finn du her

<https://www.hemsedal.kommune.no/meny/bolig-bygg-eigedom/gebyr/>

Informasjon om klagerett

Part eller annan med rettsleg klageinteresse kan klage på vedtaket, jf. forvaltningslova (fvl.) §§ 2 fyrste ledd bokstav e og 28. Klagefrist er 3 veker frå vedtaket er motteke, jf. fvl. § 29. Klage må innehalde datoen for kva tid vedtaket vart motteke, kva vedtak ein klagar på, endringar klagaren ynskjer og kva grunnar klaga støttar seg på. Klaga må vere underteikna.

Sjølv om du har moglegheit til å klage, kan vedtaket normalt gjennomførast straks. Dersom du meiner vedtaket må få utsett iverksetjing til klagefristen er ute, eller klaga er avgjort, kan du be om det, jf. fvl. § 42. Vedtak om utsett iverksetjing kan ikkje klagast på.

Du kan sende klaga di skriftleg til Hemsedal kommune, Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal eller postmottak@hemsedal.kommune.no.

Dersom kommunen ikkje endrar vedtaket etter klage, vil klaga bli sendt til Statsforvaltaren i Oslo og Viken for handsaming av klage.

Du kan ikkje reise søksmål om gyldigheita eller erstatning som følgje av vedtaket, utan at du har nytta klageretten din, og klaga er avgjort av den høgste klageinstansen som står open, jf. fvl. § 27 b. Om det har gått 6 månader frå du framsette klaga fyrste gong, og det ikkje er din feil at klageinstansen ikkje har avgjort saka, kan du likevel reise søksmål, jf. fvl. § 27 b.

Med helsing

Håvard Venås

Byggesakshandsamar

Elektronisk godkjent utan signatur

Kopi:

Hemsedal Fritidsboliger A/S

Hemsedal kommune teknisk drift





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 FRILUTTSFORMÅL (PBL § 12-5 nr. 5)

- VEGETASJONSSKJERM

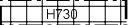
PBL § 12-6 OMSYNSZONER

1. FAREZONE (§ 11-8 a, jf. § 12-6)



FLOMFARE

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



BÅNDELEGGING 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
Digitale kart: fått nytt fra Hemsedal kommune den 28.11.2017
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1: 2000 (A2-format)

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

- Kunngjøring av oppstart av planarbeidet
- 1. gangsbehandling i Hovedutval for Plan og Ressurs
- Offentlig ettersyn fra 28.06.2017 til 01.09.2017
- 2. gangsbehandling i Hovedutval for Plan og Ressurs
- Kommunestyrevedtak/underskrift:
- Reguleringsendring område K5
- Reguleringsendring bredde alpinløype mellom K4 og K5

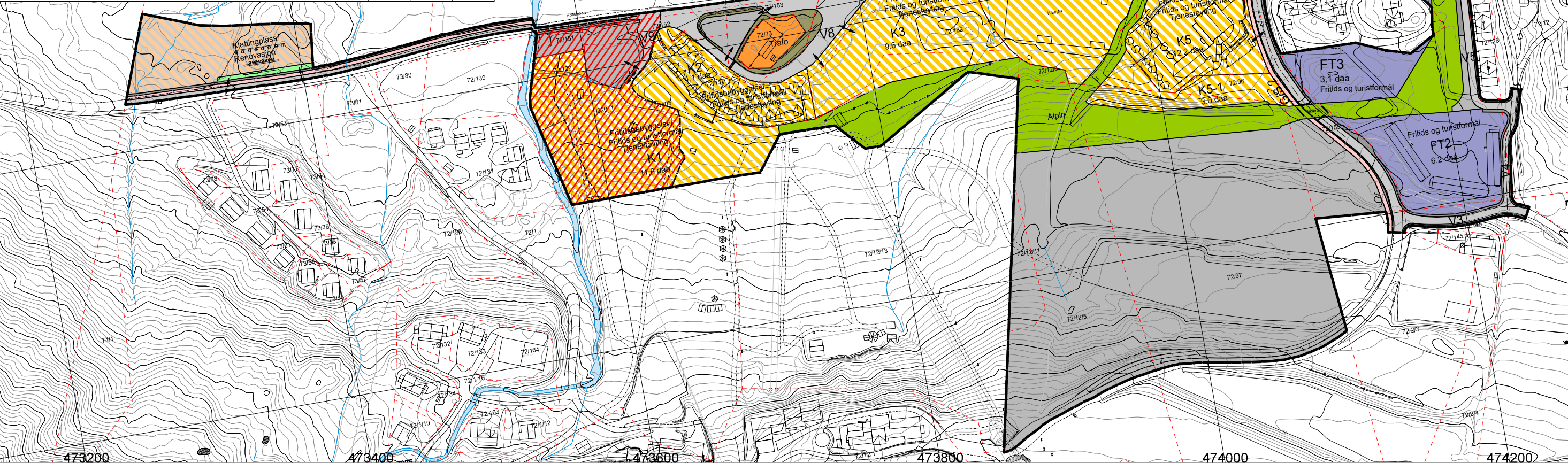
SAKSNR.	DATO	SIGN.
	31.08.2016	
55/17	21.06.2017	
1/18	18.01.2018	
3/18	01.02.2018	
76/18	18.10.2018	

PLANEN UTARBEIDET AV:



Asplan Viak AS
Sundretunet
3550 Ål
Tlf: 32 77 20 00
Fax: 32 77 20 39
E-post: aal@asplanviak.no

DATO: 21.12.2018



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 220, Seksjonsnummer 114 i 3326 HEMSEDAL kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 11.10.2024 kl. 11.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 11.10.2024 kl. 11.21

Adresse(r):

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/544741-1/200 14.05.2019 21:00 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
HEMSEDAL FRITIDSBOLIGER AS
ORG.NR: 922 712 883
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

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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: 220

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



Grunnbok

Fjellandsbyen Hemsedal
Bygg B

		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: 220
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: 220
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: 220
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 eiendomen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 220
2013/257677-1/200	02.04.2013	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/257666-1
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: 220
2017/1221964-1/200	02.11.2017 21:00	BESTEMMELSE OM PARKERING Rettighetshaver: SKIAB INVEST AS ORG.NR: 915 659 454 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 220
2018/1024691-1/200	13.07.2018 21:00	ERKLÆRING/AVTALE 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: 220
2020/3183332-1/200	15.10.2020 21:00	PANTEDOKUMENT 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: 220
2021/726460-1/200	16.06.2021 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/726440-1

2020/3183332-2/200	15.10.2020 21:00	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 ORG.NR: 982 082 161 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 220
2021/726460-1/200	16.06.2021 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/726440-1
2021/726440-1/200	16.06.2021 21:00	PANTEDOKUMENT 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: 220
2024/1127450-1/200	21.02.2024 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 221 Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1127472-1/200	21.02.2024 21:00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96 Bestemmelse om midlertidige konstruksjoner Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1127542-1/200	21.02.2024 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver allmennheten Bestemmelse om ferdsel- og oppholdsrett på torg og gangpassasjer Bestemmelse om bebyggelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: HEMSEDAL KOMMUNE ORG.NR: 964 952 701
2024/1127609-1/200	21.02.2024 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1127609-2/200	21.02.2024 21:00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96 Bestemmelse om rett til å sammenkoble fremtidig bygning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1127609-3/200	21.02.2024 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av felles torg, utvendig- og innvendig fellesarealer m.m. Bestemmelse om vedlikehold Bestemmelse om bebyggelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

Opprettet seksjoner:
SNR: 114
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/8597

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 220 i 3326 HEMSEDAL kommune		
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	11.10.2024 kl. 10.12
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	11.10.2024 kl. 10.10

Adresse(r):

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

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

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

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

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

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

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før

fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2024/1042414-1/200	31.01.2024	21:00	REGISTRERING AV GRUNN
			Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3326 GNR: 72 BNR: 96
2024/1117232-1/200	19.02.2024	21:00	SEKSJONERING
			Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 79/8597 SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 22/8597 SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 54/8597 SNR: 4 Formål: Bolig Sameiebrøk: 54/8597 SNR: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 34/8597 SNR: 6 Formål: Bolig Sameiebrøk: 25/8597 SNR: 7 Formål: Bolig Sameiebrøk: 68/8597 SNR: 8 Formål: Bolig Sameiebrøk: 70/8597 SNR: 9 Formål: Bolig Sameiebrøk: 34/8597 SNR: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/8597 SNR: 11 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/8597 SNR: 12 Formål: Bolig Sameiebrøk: 21/8597 SNR: 13 Formål: Bolig Sameiebrøk: 60/8597 SNR: 14 Formål: Bolig Sameiebrøk: 79/8597 SNR: 15 Formål: Bolig Sameiebrøk: 22/8597

SNR: 16 Formål: Bolig Sameiebrøk: 54/8597 SNR: 17 Formål: Bolig Sameiebrøk: 54/8597 SNR: 18 Formål: Bolig Sameiebrøk: 34/8597 SNR: 19 Formål: Bolig Sameiebrøk: 25/8597 SNR: 20 Formål: Bolig Sameiebrøk: 68/8597 SNR: 21 Formål: Bolig Sameiebrøk: 70/8597 SNR: 22 Formål: Bolig Sameiebrøk: 34/8597 SNR: 23 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/8597 SNR: 24 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/8597 SNR: 25 Formål: Bolig Sameiebrøk: 21/8597 SNR: 26 Formål: Bolig Sameiebrøk: 60/8597 SNR: 27 Formål: Bolig Sameiebrøk: 79/8597 SNR: 28 Formål: Bolig Sameiebrøk: 22/8597 SNR: 29 Formål: Bolig Sameiebrøk: 54/8597 SNR: 30 Formål: Bolig Sameiebrøk: 54/8597 SNR: 31 Formål: Bolig Sameiebrøk: 34/8597 SNR: 32 Formål: Bolig Sameiebrøk: 103/8597 SNR: 33 Formål: Bolig Sameiebrøk: 107/8597 SNR: 34 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/8597 SNR: 35 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/8597 SNR: 36 Formål: Bolig Sameiebrøk: 21/8597	SNR: 37 Formål: Bolig Sameiebrøk: 60/8597 SNR: 38 Formål: Bolig Sameiebrøk: 79/8597 SNR: 39 Formål: Bolig Sameiebrøk: 22/8597 SNR: 40 Formål: Bolig Sameiebrøk: 54/8597 SNR: 41 Formål: Bolig Sameiebrøk: 54/8597 SNR: 42 Formål: Bolig Sameiebrøk: 34/8597 SNR: 43 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 103/8597 SNR: 44 Formål: Bolig Sameiebrøk: 107/8597 SNR: 45 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/8597 SNR: 46 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/8597 SNR: 47 Formål: Bolig Sameiebrøk: 21/8597 SNR: 48 Formål: Bolig Sameiebrøk: 69/8597 SNR: 49 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 53/8597 SNR: 50 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 53/8597 SNR: 51 Formål: Bolig Sameiebrøk: 60/8597 SNR: 52 Formål: Bolig Sameiebrøk: 83/8597 SNR: 53 Formål: Bolig Sameiebrøk: 75/8597 SNR: 54 Formål: Bolig Sameiebrøk: 28/8597 SNR: 55 Formål: Bolig Sameiebrøk: 43/8597 SNR: 56 Formål: Bolig Sameiebrøk: 43/8597	SNR: 57 Formål: Bolig Sameiebrøk: 108/8597 SNR: 58 Formål: Bolig Sameiebrøk: 116/8597 SNR: 59 Formål: Bolig Sameiebrøk: 39/8597 SNR: 60 Formål: Bolig Sameiebrøk: 53/8597 SNR: 61 Formål: Bolig Sameiebrøk: 53/8597 SNR: 62 Formål: Bolig Sameiebrøk: 56/8597 SNR: 63 Formål: Bolig Sameiebrøk: 71/8597 SNR: 64 Formål: Bolig Sameiebrøk: 112/8597 SNR: 65 Formål: Bolig Sameiebrøk: 110/8597 SNR: 66 Formål: Bolig Sameiebrøk: 38/8597 SNR: 67 Formål: Bolig Sameiebrøk: 38/8597 SNR: 68 Formål: Bolig Sameiebrøk: 38/8597 SNR: 69 Formål: Bolig Sameiebrøk: 38/8597 SNR: 70 Formål: Bolig Sameiebrøk: 37/8597 SNR: 71 Formål: Bolig Sameiebrøk: 60/8597 SNR: 72 Formål: Bolig Sameiebrøk: 83/8597 SNR: 73 Formål: Bolig Sameiebrøk: 75/8597 SNR: 74 Formål: Bolig Sameiebrøk: 28/8597 SNR: 75 Formål: Bolig Sameiebrøk: 43/8597 SNR: 76 Formål: Bolig Sameiebrøk: 43/8597 SNR: 77 Formål: Bolig Sameiebrøk: 108/8597
---	--	--

SNR: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 116/8597
SNR: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/8597
SNR: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8597
SNR: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8597
SNR: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/8597
SNR: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/8597
SNR: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/8597
SNR: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/8597
SNR: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/8597
SNR: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/8597
SNR: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/8597
SNR: 93
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/8597
SNR: 94
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/8597
SNR: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/8597
SNR: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/8597
SNR: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/8597
SNR: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 116/8597

SNR: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/8597
SNR: 100
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8597
SNR: 101
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8597
SNR: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/8597
SNR: 103
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/8597
SNR: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/8597
SNR: 105
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/8597
SNR: 106
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 107
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 110
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/8597
SNR: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/8597
SNR: 112
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/8597
SNR: 113
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/8597
SNR: 114
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/8597
SNR: 115
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/8597
SNR: 116
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/8597
SNR: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/8597
SNR: 118

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8597
SNR: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8597
SNR: 120
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/8597
SNR: 121
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/8597
SNR: 122
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/8597
SNR: 123
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/8597
SNR: 124
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 125
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 126
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 127
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/8597
SNR: 128
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/8597
SNR: 129
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 580/8597
SNR: 130
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 130/8597
SNR: 131
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 119/8597
SNR: 132
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 235/8597
SNR: 133
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 134
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 135
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 136
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 137
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597

SNR: 138
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 139
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 140
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 141
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 142
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 143
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597
SNR: 144
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8597

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.

Matrikkelenheten er seksjonert.

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 kunderådgiver 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
Kunderådgiver
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.

