



VEDLEGG - SALGSTRINN 2



Fjellandsbyen
HEMSEDAL

SALGSTRINN 2

VEDLEGG - SALGSTRINN 2



Innholdsfortegnelse

- Leveransebeskrivelse
- Eiendommen A-Å
- Landskapsplan
- Fasade
- Etasjeplan
- Reguleringsbestemmelser og kart
- Grunnbok



Leveransebeskrivelse

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 2

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

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

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

Konstruksjon

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

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

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

Standard innvendig behandling

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

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

I sportsbod leveres asfalt, epoxy eller betong på gulv.



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

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

Himlinger: Alle innvendige himlinger med unntak av bad og badstue leveres med beiset interiørpanel i furu. Himling på bad vil være i hvitmalt gips som sparkles og males hvit.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede himlinger, fortrinnsvis i entré, gang, bad, bod og evt. over kjøkkenskap. Det kan være noen synlige dragere (bærebjelker) i boligen. Dragere kles i interiørpanel tilsvarende øvrige himling.

Kjøkken

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

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

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke. Mulig plassering av garderobeskap er stiplet på salgstegning/kontraktstegning. Kontraktstegning viser i enkelte leiligheter også mulig plassering av tørkeskap. Tørkeskap leveres ikke.

TEK17 stiller krav til tilstrekkelig og egnet oppbevaringsplass for klær og mat. Bestemmelsen henviser til anvisning i Byggforskserien. Flere av boligene i prosjektet tilfredsstiller ikke anvisningene i Byggforskserien. Utbygger vurderer likevel at boligene tilfredsstiller kravet i TEK all den tid boligene er regulert til fritidsformål og at man i en fritidsbolig normalt har mindre både kjøkkenartikler og personlige artikler (klær, etc.) enn i sin faste bolig. Kjøperne oppfordres imidlertid til selv å vurdere om boligene tilfredsstiller egne lagringsbehov.

Alkoveløsning

I leiligheter med alkove leveres plassbygget sengeløsning, uten madrasser.

Innvendige dører

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

Innredning bad

Innredning fra Gustavsberg med modellen Graphic i mørkegrønn matt utførelse. Bredde i henhold til kontraktstegning. Speil i innredningens bredde. Lys over speil samt LED downlights i himling. Ettgreps servantbatteri og takdusj (Damixa Pine takdusj eller tilsvarende). Dusjvegg(er) i glass i henhold til kontraktstegning. Dusjsone er nedsenket med en flishøyde. Vegghengt klosett i hvitt porselen med dempesete. Det er avsatt plass, og leveres opplegg for vaskemaskin i alle leiligheter med unntak av leiligheter under 42 kvm. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

Vinduer/Vindusdører

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

Entrédør leilighet

Slett hovedinngangsdør i sort eller mørk grå utførelse.

Listverk

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

Trapp og rekkverk

(Gjelder leiligheter med hems)

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

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav.

Ventilasjon og oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av boder. Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet plasseres i himling i gang eller i bod. Plassering besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjekteringen. På kjøkken leveres 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 den enkelte kjøper får ved ferdigstillelse.

Elektrisk

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

På balkong og terrasser leveres utelampe og stikkontakt.

Tv/Radio/Telefon

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

Tegninger av tekniske anlegg

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



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

Heis

Heis fra parkeringskjeller til alle 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 vil en andel av plassene være utstyrt med ladepunkt for el-/hybridbil. Systemet vil kunne levere inntil 22 kW per ladepunkt, dog vil tilgjengelig effekt på det enkelte ladepunkt variere som følge av antall biler som lader samtidig og strømforbruket i prosjektet for øvrig. Det vil bli etablert en betalingsløsning for lading.

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

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

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

Utomhusarbeider

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. Det vil bli etablert uteplasser, 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 nedbørsmengder 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 etableres delvis nedgravd felles avfallssystem for prosjektet.

El-skap

Det leveres sikringsskap på vegg inne i den enkelte bolig.

Fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme

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

Fordelerskap til strøm og tv/internett

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

Kummer

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

Felles smøre-/mekkerom

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

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

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

Treningsrom/Lekerom/Aktivitetsklubb

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

Felles sykkelbod

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

Skistall

I tilknytning til inngangspartiet leveres skistall med skap for oppbevaring av ski/staver og tørking av alpinstøvler. Egne skap til hver enkelt leilighet. Se prisliste for informasjon om antall skap som leveres til den enkelte leilighet.

Felles vaskerom

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

Næringslokaler i Plan 1

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



Tilvalg

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

Annet

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

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

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

Oslo, 23.01.2024

Solon Eiendom AS

v/ Hemsedal Fritidsboliger AS



Eiendommen A–Å

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 2

Selger/Hjemmelshaver

Hemsedal Fritidsboliger AS

Org.nr. 922 712 883

C/O Solon Eiendom AS

Postboks 1847 Vika, 0123 Oslo

Eiendomsmegler

Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS

3560 Hemsedal

Org.nr: 982 082 161

Gjermund S. Rosendal

Eiendomsmegler MNEF/ Daglig Leder

(ansvarlig megler)

Tlf: 90 99 22 90

E-post: gjermund@em1fjellmegleren.no

Victoria Follesø

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 95 44 33 09

E-post: victoria@em1fjellmegleren.no

Henrik Erland Morud

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 90 72 59 50

E-post: henrik@em1fjellmegleren.no

Irene Wachek, Salgs- og prosjektkoordinator

Hilde Hagen, Salgs- og prosjektkoordinator

Hege Moen, Eiendomsmegler MNEF

Helge Enitch, Eiendomsmegler MNEF

Eirin Støen Hovda, Eiendomsmegler MNEF

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 under bygging. Overtagelse av bygg B er satt til perioden 19.02.2024 til 04.03.2024.

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

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen. Boligene kan bli overlevert i etapper.

Priser

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

Kjøpsomkostninger

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

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

Betalingsplan

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

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

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

Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Fellesutgiftene vil bli fastsatt med et fastledd og et variabelt ledd som avhenger av leilighetsstørrelsen. Basert på erfaring estimeres disse til ca. kr 1.100,- pr. måned (fastledd), med tillegg av kr 22,- per kvm BRA per måned. Fellesutgiftene skal blant annet dekke forsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm fellesarealer og vedlikehold av fellesarealer herunder lekerom, treningsrom og aktivitetsklubb 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.

I tillegg til felleskostnadene kommer følgende faste eierkostnader:

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

Treningsrom, aktivitetsklubb og lekerom etableres i forbindelse med realiseringen av dette salgs- og byggetrinnet. Lokalene vil være eiet av sameiene i Fjellandsbyen i fellesskap og utbygger vil sørge for bygningsmessige arbeider og apparater/utstyr. Kostnadene for den enkelte sameier vil således kun være ment å dekke andel av drift og vedlikehold av lokaler og utstyr, herunder renhold.

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

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

Konsesjon

Hemsedal kommune har forskrift som setter konsesjonsfriheten for bebygd 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 skjer mot avgift, til markedsvilkår. Utbygger estimerer følgende leiepriser pr. overtakelsestidspunktet for leilighetene omfattet av dette salgsprospektet.

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

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

Garantier

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

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

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

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for

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

Forsikring

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

Matrikkel/Adresse

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

Tomt

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

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

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

Reguleringsforhold

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

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

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

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.



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) vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/sameiemøter.

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

Lovgrunnlag

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

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

Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg.

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

Eierform og organisering

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

Det er felles sameie for bygg A og B, med totalt 128 leiligheter. 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 vil i dette salgs- og byggetrinnet bli etablert fellesarealer for beboerne i prosjektet, bestående av blant annet treningsrom, lekerom for barn og aktivitetsklubb for ungdom.

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

tid etablerte sameier i felleskap å besørge og bekoste drift og vedlikehold av opparbeidede fellesarealer inne og ute samt adkomstveier og andre tilknyttede arealer på egen og annenmanns grunn. Kostnader knyttet til dette fordeles mellom de ulike sameierne basert på en fordelingsnøkkel fastsatt av selger.

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

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

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

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

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

Fjellandsbyen – Realsameie/Velforening

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

Torget og de innvendige fellesarealene i Fjellandsbyen vil bli utbygd trinnvis, i sammenheng med realisering av de ulike byggetrinnene. I forbindelse med Bygg A etableres store deler av torget. De innvendige fellesarealene etableres i forbindelse med 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 uteoppholdsarealer og internveier/fortau (herunder brøyting/strøing, strøm i fellesarealer og felles vannposter): Kostnadene fordeles med lik andel etter bruksareal (BRA) for bolig. Forretningsfører beslutter fordeling av en forholdsmessig andel av kostnadene til næringsseksjonene, basert på hvilke kostnadsposter næringsseksjonene har en relasjon til.



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

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

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

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

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

Forretningsførsel

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

Adgang til utleie

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

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

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

Byggemåte/Standard/Utstyr

Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester for den enkelte bolig får man i forbindelse med overtakelse. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

Tilvalg og endringer

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

Forbehold

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

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

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av 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 detaljprosjekteringen og senere byggetrinn. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

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

Selger presiserer særskilt at utforming og omfang av gjerder, murer og støttmurer 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 interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 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, 23.01.2024



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



Tegnforklaring

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

FORELØPIG SKISSE 30.11.2020

A03	Rømningstrapp på torget	30.11.2020	NJM	LLN	LLN
A02	Justerth. tilbakemeldinger fra RIT	14.10.2020	KNB/NJM	LLN	LLN
A01	Skisseprosjekt	08.07.2020	KNB/NJM	LLN	LLN
rev.	revisjonen gjelder	dato	tegn	kont	godkj
SOLON EIENDOM			målestokk: 1:500 (A1)		
HEMSEDAL FJELLANDSBY					
LANDSKAPSLAN					
koordinatsystem	høydereferanse	arkiv	dato	tegn. nr. rev. L-01 A03	
EUREF39 32N	NN2000	2370	17.06.2020		
Sagveien 23a 0459 OSLO TE: 22040460 Epost: post@blark.no www.blark.no					

Landskapsplan



Fasader

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 2

VEDLEGG



VEST



SØR



ØST



NORD



Etasjeplan

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 2



Salgstegning plan 01

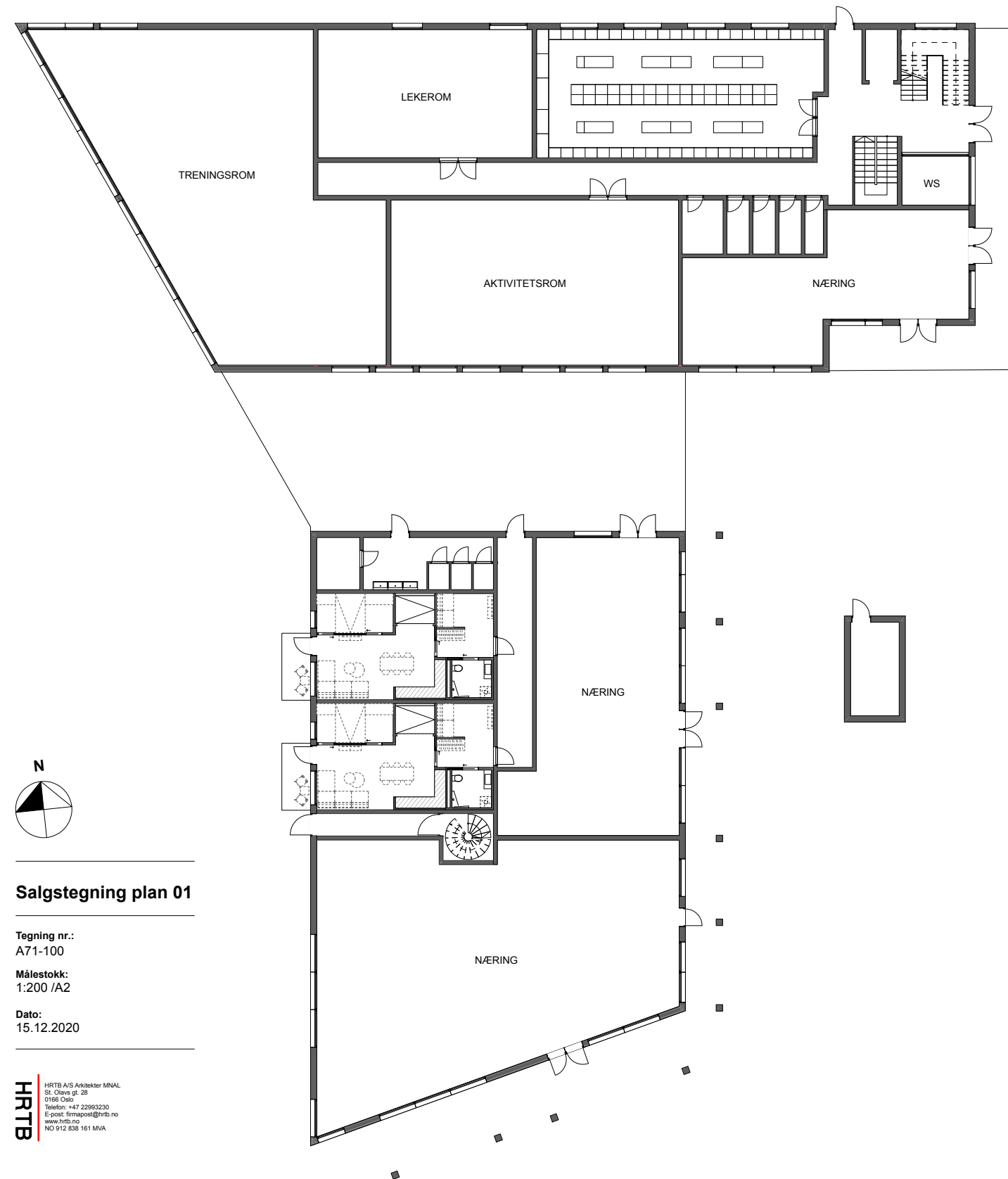
Tegning nr.:
A71-100

Målestokk:
1:200 / A2

Dato:
15.12.2020

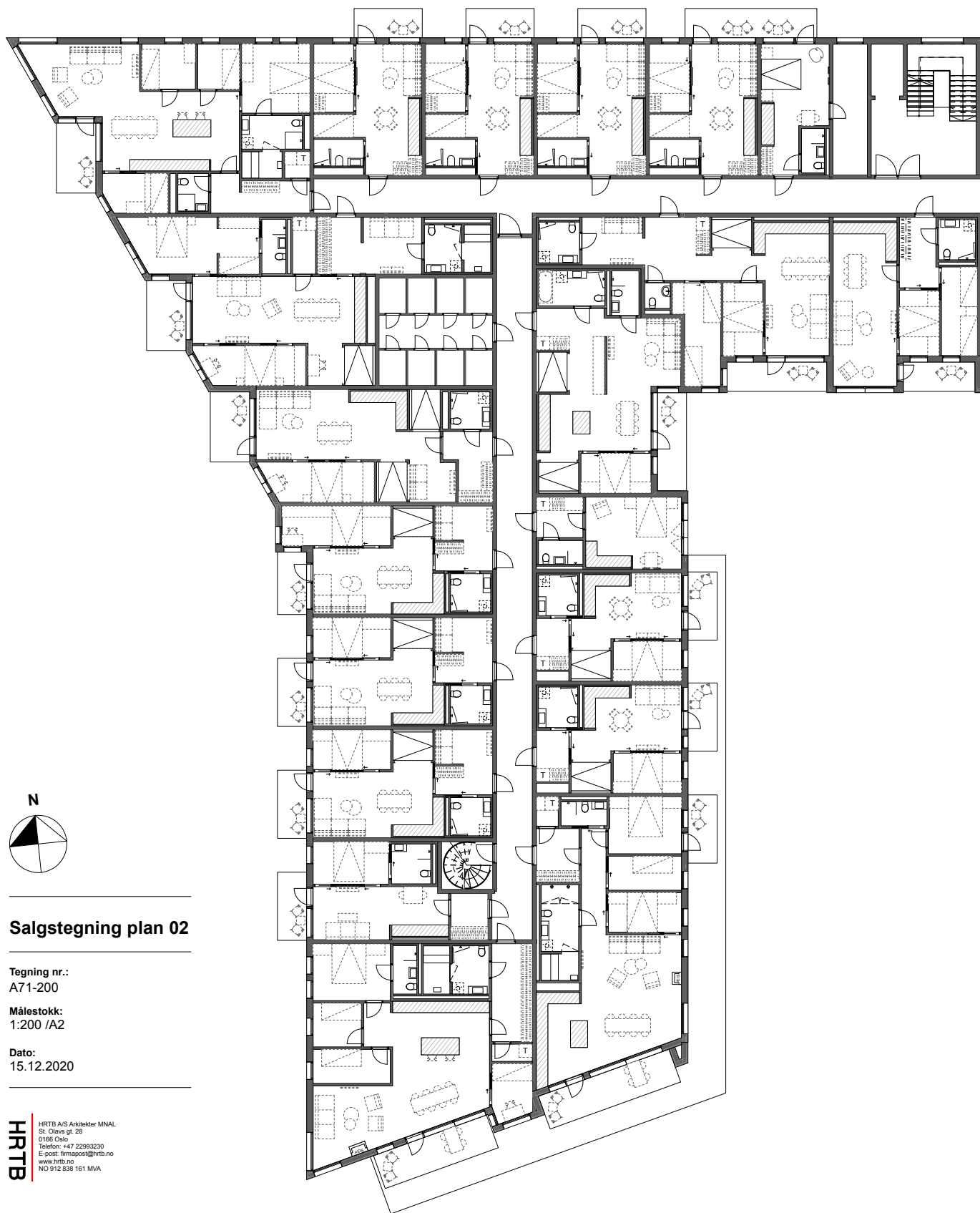
HRTB | HRTB A/S Arkitekt M.NAL
St. Olavs gt. 28
0168 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

VEDLEGG





VEDLEGG



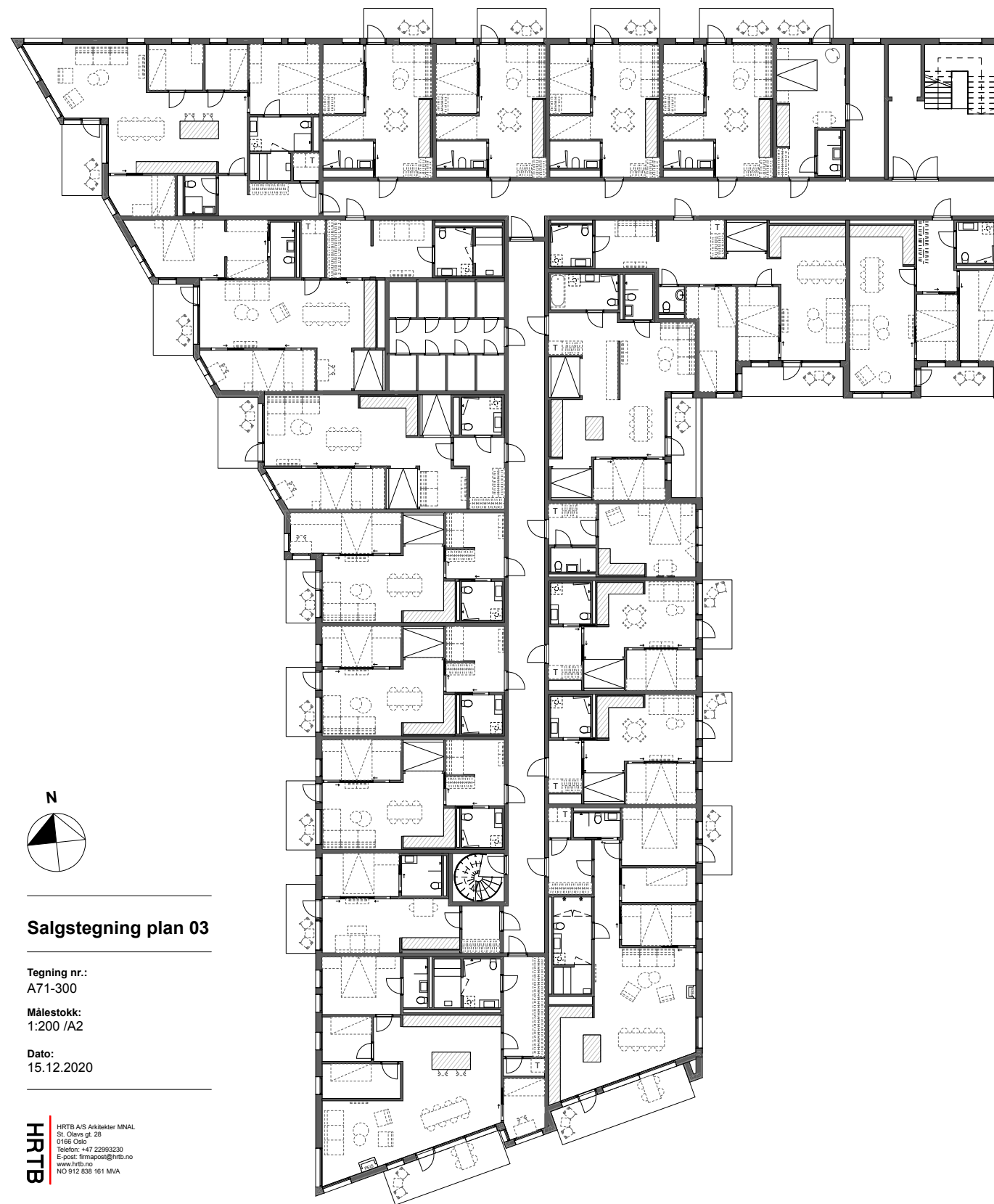
Salgstegning plan 02

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

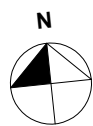
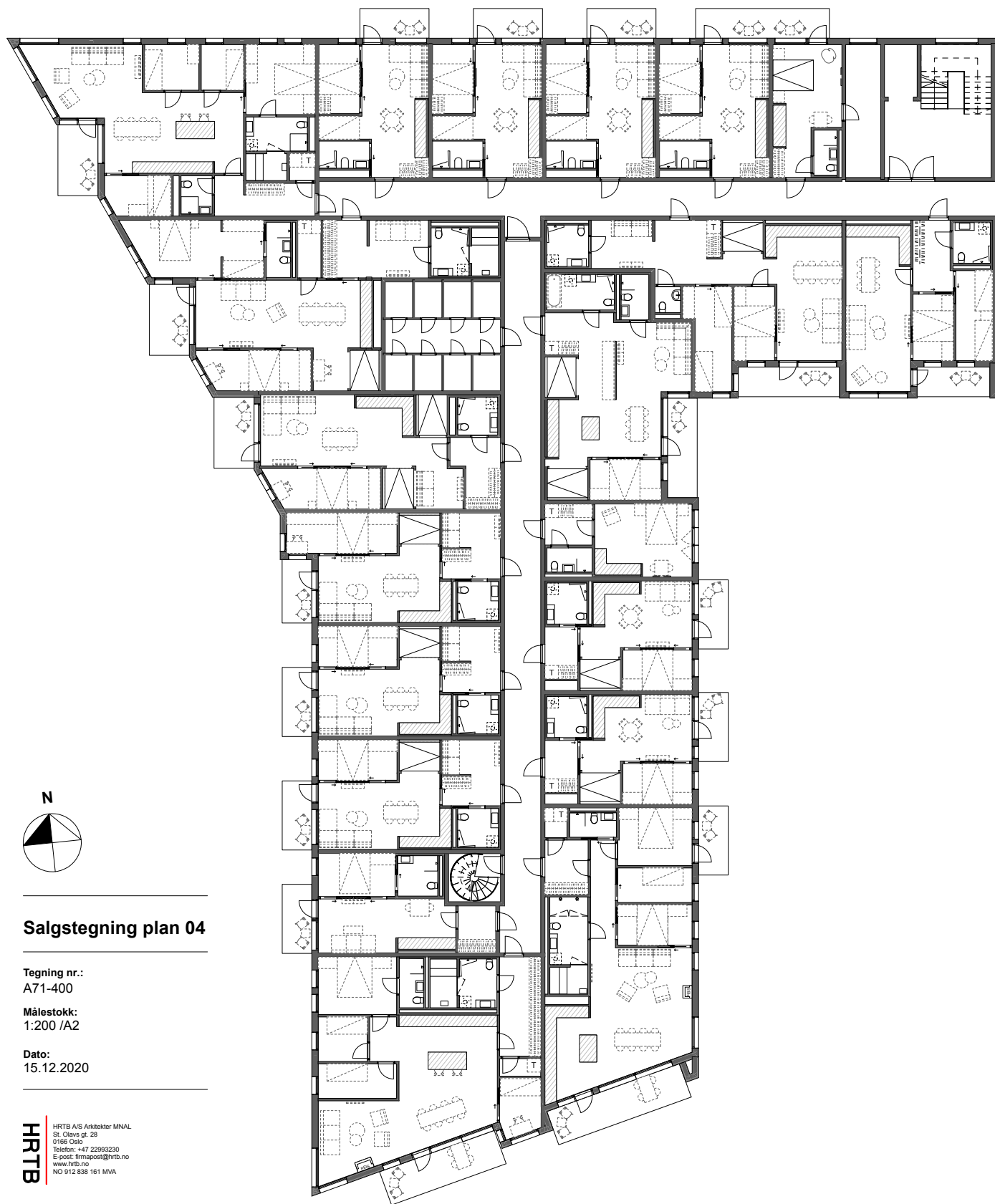
Målestokk:
1:200 /A2

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



VEDLEGG



Salgstegning plan 04

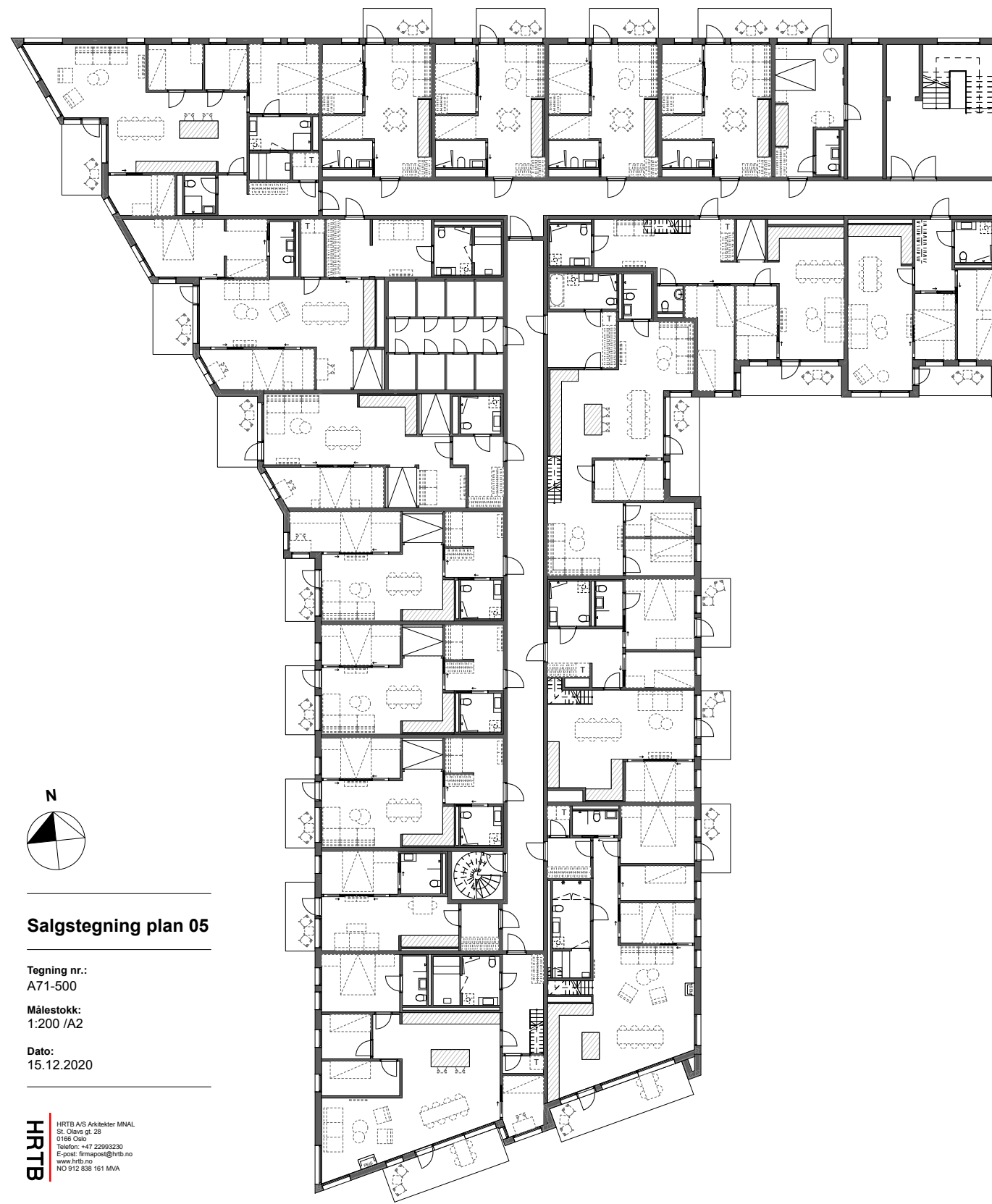
Tegning nr.:
A71-400

Målestokk:
1:200 /A2

Dato:
15.12.2020

HRTB

HRTB AS Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0168 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Salgstegning plan 05

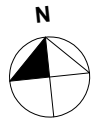
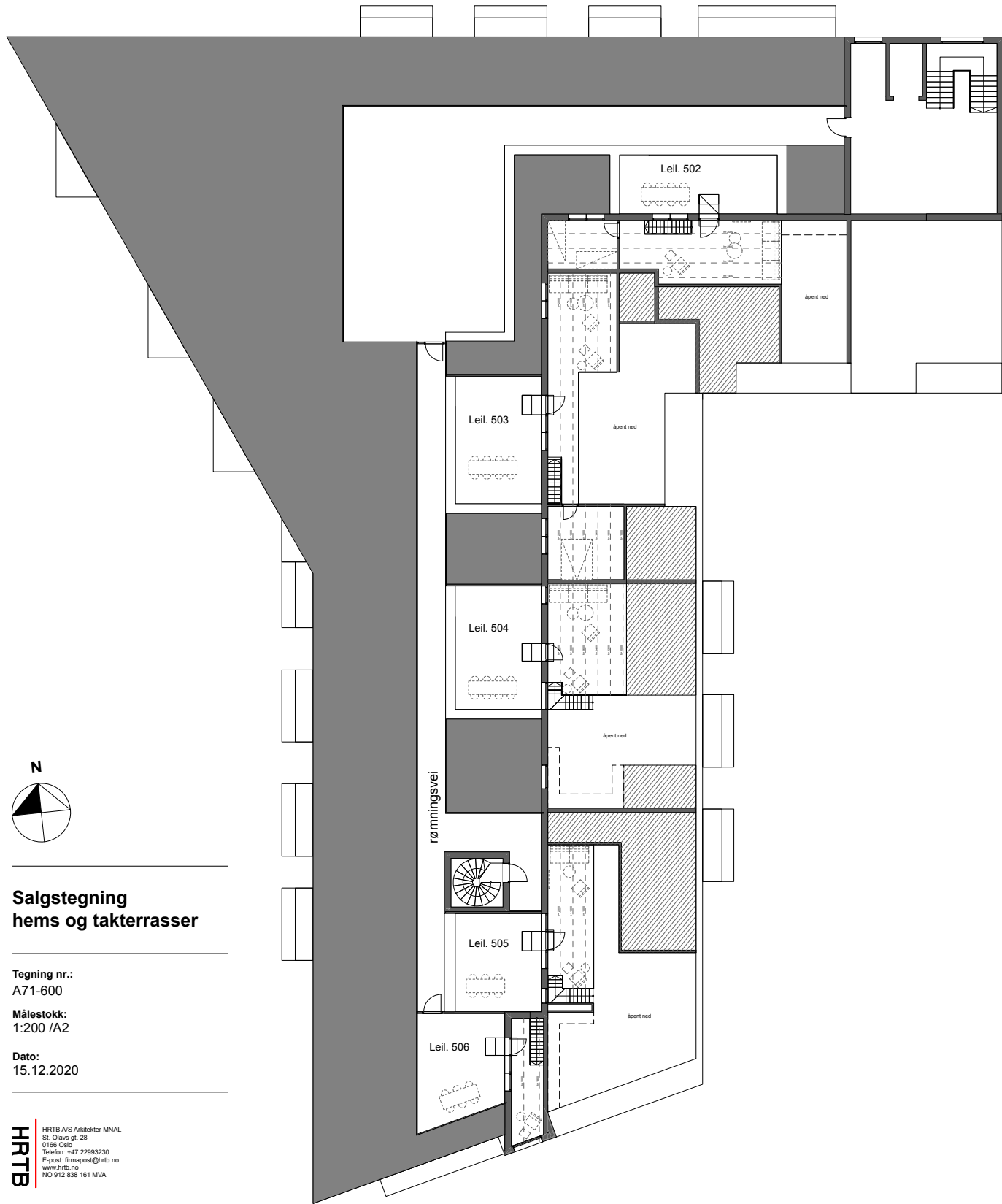
Tegning nr.:
A71-500

Målestokk:
1:200 /A2

Dato:
15.12.2020

HRTB

HRTB AS Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0168 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



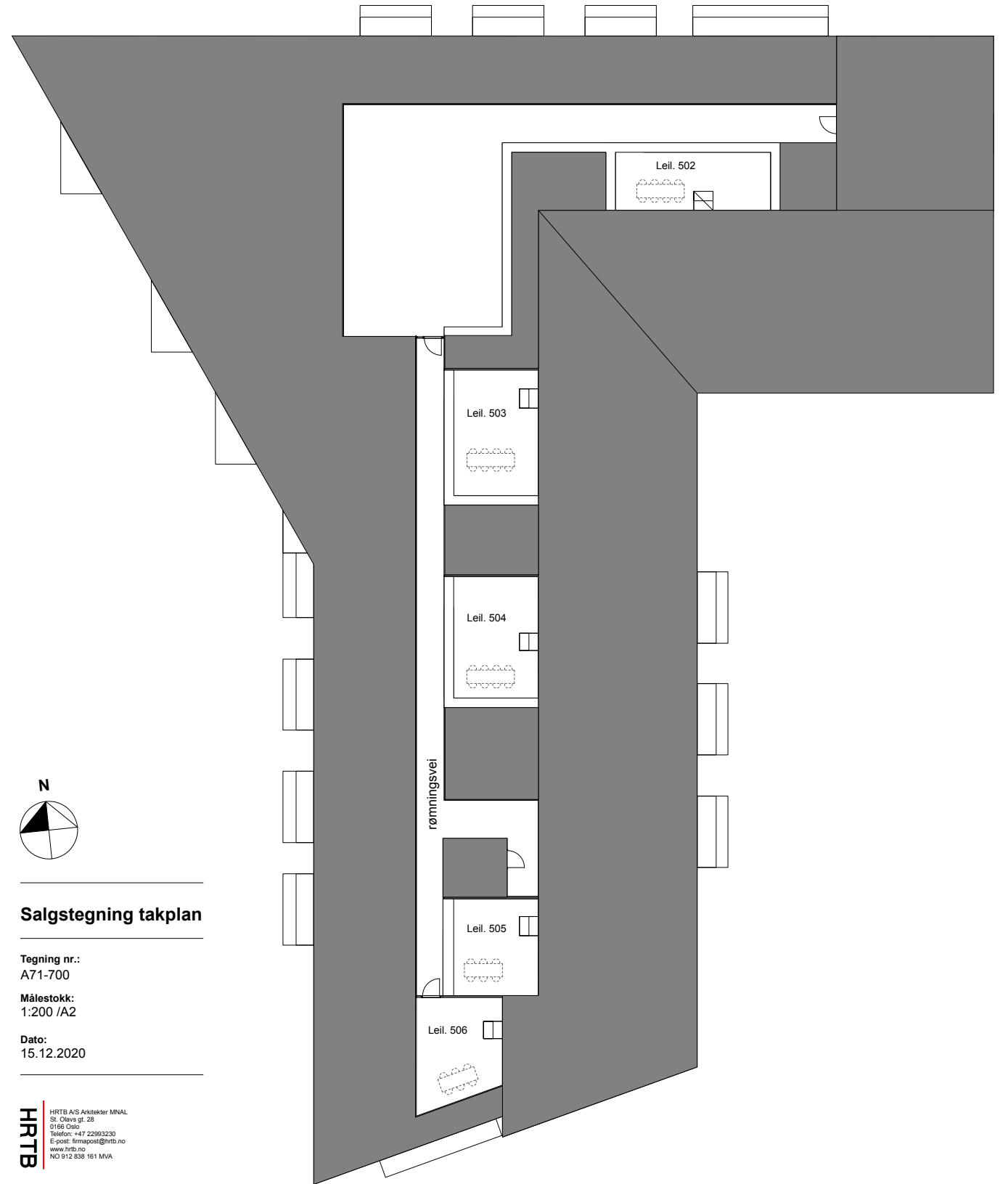
Salgstegning hems og takterrasser

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



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)
 - Kjøreveg
 - 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
Salgstrinn 2



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

4.1 Grad av utnytting og byggehøyde

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

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

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

«Fritids- og turistformål» er et rent næringsformål.

4.2 Fordeling salg/utleie (fritidsbebyggelse/næring)

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

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

4.3 Presisering av bruk av næringsenheter

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

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 Ubebyggt areal

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

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

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

4.7 Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

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

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

4.8 Strøm/vann /avløp

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



4.9 Røkkefølge

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

Skiløype vest for Skiheisvegen

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

Skiløype øst for F4 og FT1

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

Bro ved sentrum

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

4.12 Støy

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

4.13 Alpinanlegg

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

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

Skiløype kan gå gjennom bygg i område A2.

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

5.1 Privat/offentlig

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

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 Røkkfølge
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

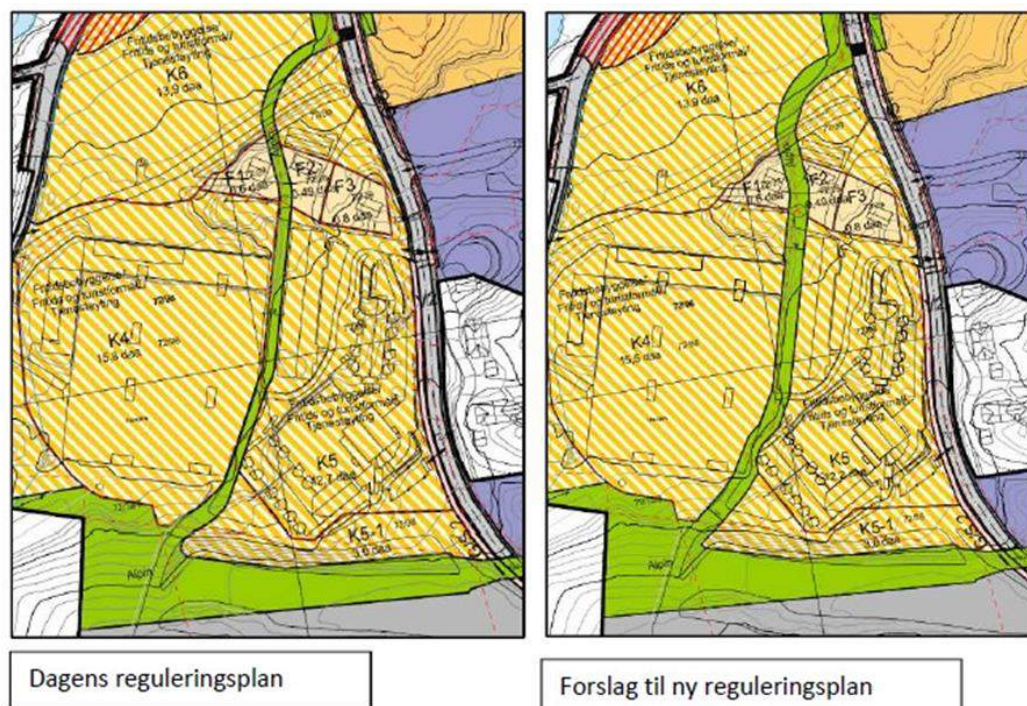
Vedlegg:

- 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

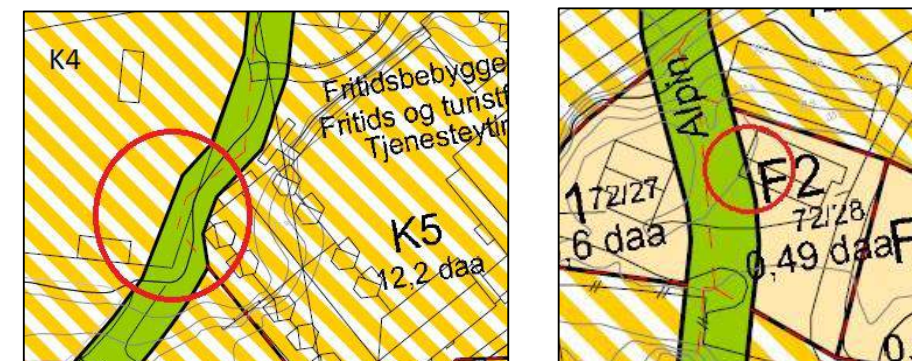
Ønskjer at skiløype skal leggjast på sørsida av Skiheisvegen nedafor Gnr. 72, bnr. 99 (Ski-Per bygget) og ned til Mølla derifrå. Ønskjer å erstatte planlagd rundkøyring med T-kryss for å fordele trafikk frå Holdeskarsvegen ut på riksvegen, medan trafikk frå Skiheisvegen kan køyre til sentrum via Lauparvegen.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





DETALJREGULERING
FJELLANDSBYEN II, MED MØLLAHESEN
HEMSEDAL KOMMUNE

PLANID: 2016004

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

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

- FRITIDSPRYGGELSF. FRITIDSGGND
- FRITIDSPRYGGELSF. KONSENTRERT
- FRITID/TURISTFORMÅL
- SKIANLEGG
- SKILØYPE
- ENERGIANLEGG/TRAFO
- RENOVASJONSANLEGG
- KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSF. FORMÅL

2. SAMFERDSE, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 2):

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

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSF. FORMÅL (PBL § 12-5 nr 3):

- VEGETASJONSSKJERM

PBL § 12-6 OMSYNSONER

1. FARESONE (§ 11-8 a, jf. § 12-6)

- FLOMFARE

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

- BÅNLEGGING ETTER LOW OM KULTURMINNER

LINJESYMBOLER

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

PUNKTSYMBOL

- BOM
- AVKJØRSEL
- BRUKAR
- KULVERT

Digitalt kart: Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32N, Høydegrunnlag: NN2000
Digitalt kart: Latt nytt fra Hemsedal kommune den 28.11.2017
Elevasjon: 1 m
Kartmålestokk: 1:2000 (A2-format)

SAKSBEHANDLING I F. PLAN- OG BYGNINGS- OVEN

- Kunngjøring av oppstart av planarbeid
- 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 K6
- Reguleringsendring bredde alpinløype mellom K4 og K5

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

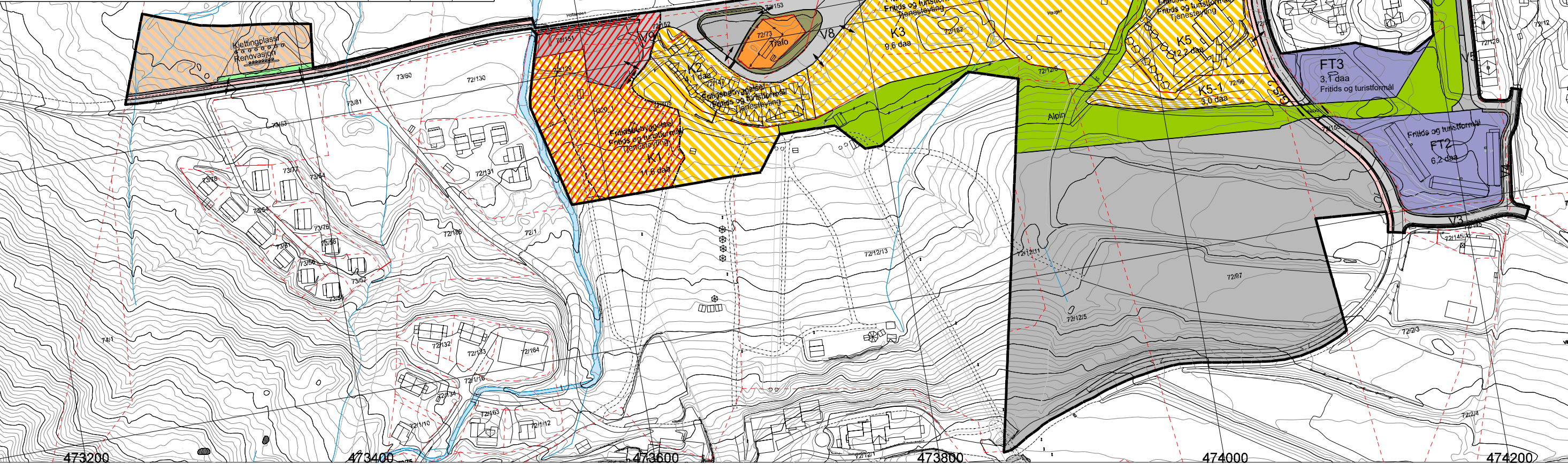
PLANEN UTARBEIDET AV:

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

DATO: 21.12.2018

asplan viak

www.asplanviak.no



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 96 i 3042 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	07.12.2020 kl. 16.13
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	07.12.2020 kl. 16.12

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

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

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1987/902685-1/22 15.04.1987	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse Overført fra gnr 72 bnr 6 feste 5 Overført fra: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6 FNR: 2
1990/2903-1/22 31.05.1990	ERKLÆRING/AVTALE Dersom A/S Tottens Sports- og Feriesenter misligholder den leieavtale som er inngått på gnr. 72/6 feste 3, skal ANS Hemsedal Appartementsbygg vederlags- og heftelsesfritt få overdratt til seg de påbygg som er føyd til Stavkroa samt tomt, andel av feste nr. 2. Overført fra: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6 FNR: 2
1996/5461-2/22 28.11.1996	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6



Grunnbok

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 2

		RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 72 BNR: 9 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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.	
2004/4394-1/22 30.07.2004	RETTIGHET Rettighetshaver: HEMSEDAL FJELLANDSBY AS ORG.NR: 985 289 158 Bestemmelser om forlengelse LEIEAVTALE Leietid 5 år Fra dato 02/06/2003 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
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	
2013/257677-1/200 02.04.2013	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/257666-1	
2010/610466-1/200 17.08.2010	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 10 000 000 Panthaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS ORG.NR: 992 594 357 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2013/257690-1/200 02.04.2013	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/257666-1	
2019/1296763-1/200 31.10.2019 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/1296744-1	
2011/145454-1/200 22.02.2011	JORDSKIFTE Jordskiftesak 0630-2010-0001 Gnr. 72 mfl, Hemsedal Øvre Buskerud jordskifterett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2013/257666-1/200 02.04.2013	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 32 000 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE ORG.NR: 920 058 817	
2017/1221964-1/200 02.11.2017 21:00	BESTEMMELSE OM PARKERING Rettighetshaver: SKIAB INVEST AS ORG.NR: 915 659 454	
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	
2019/1296744-1/200 31.10.2019 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 68 000 000	

		Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE ORG.NR: 920 058 817
2020/3183332-1/200 15.10.2020 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 150 000 000 Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 ORG.NR: 982 082 161	
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	

GRUNNDATA

1987/902684-1/22 25.08.1987	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 72 bnr. 6 feste 5 Gnr. 72 bnr. 6 feste 6
1996/5424-1/22 28.11.1996	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6
1996/5424-2/22 28.11.1996	OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER Utgått festenr: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6 FNR: 2
2004/6025-1/22 20.10.2004	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 107
2008/1011729-1/200 16.12.2008	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 100
2010/203621-1/200 18.03.2010	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/254615-2/200 09.04.2010	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/6446-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 96

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



📷 SkiStar Hemsedal/Ola Matsson

