



Heimsilgrenda

HEMSEDAL

Velkommen til Norges koseligste hyttegrend!





Innhold

5

Velkommen til Heimsilgrenda

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

24

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter



Flott beliggenhet rett ved flotte GolfAlpin golfbane på grensen mellom Hemsedal og Gol - en av regionens flotteste golfbaner og er en fullverdig 18-hulls bane omkranset av furuskog og idylliske småvann.

Velkommen til

Heimsilgrenda

Her får du nøkkelferdige hytter med med fantastisk beliggenhet ved golfbanen på Golf Alpin, kun ca. 15-20 minutter til Hemsedal Skisenter og Gol sentrum.

Velg mellom 2-4 soverom, med eller uten hems, og muligheter for individuelle tilpasninger med opp til 4 soverom og 2 bad. Byggetid fra 4-5 måneder.

Her får du mulighet til å velge ulike hyttemodeller på tomtene, individuelle tilpasninger, samt tilbygg for anneks, carport eller garasje. Muligheter som gir familien mulighet til å vokse, og gjør det enkelt å finne den perfekte løsning deg og din familie.

Byggetrinn: Trinn 1 omfatter tomtene 1 til 2

Byggetid: Fra kun 4-5 måneder

Størrelser fra 43 kvm til 87 kvm

Priser fra 2 990 000,- til 4 950 000,- + omk.

Se vedlagt prisliste på side 35 for komplett prisoversikt.

Meld interesse på www.heimsilgrenda.no

Ta kontakt for en nærmere titt på visningshytta.

Heimsilgrenda - salgstrinn 1, tomt 1-12

Prisantydning 2 990 000,- til 4 950 000,-
Omkostninger 16 080,- til 26 080,-
Totalpris 3 006 080,- til 4 976 080,-

Bruksareal 54 til 87 m²
BRA-i 51 til 84 m²
BRA-e ca. 3 m²
Soverom 2 til 4
Boligtype Hytte
Eieform Eier
Tomteareal 312 til 460 m²
Byggetid Fra 4-5 måneder



Kontakt våre meglere

Varde &Partners, Hallingdal



Gjermund Rosendal

Eiendomsmegler MNEF

909 92 290

gjermund.rosendal@partners.no



Victoria Follesø Eriksson

Eiendomsmegler MNEF/Partner

954 43 309

victoria.eriksson@partners.no

**&VARDE
PARTNERS**

Holleskardvegen 21, 3560 Hemsedal



Nærområdet

Beliggenhet

Hemsedal Golf Alpin

Beliggenheten er på idylliske Golf Alpin, midt mellom Hemsedal og Gol, med direkte tilgang til regionens flotteste golfbane. Tomta ligger på Gol-siden av kommunegrensen

Beliggenheten er perfekt for aktive familier som ønsker enkel og rask tilgang til det beste regionen kan by på. Med ca. 20 minutter til Hemsedal Skisenter og ca. 15 til Gol sentrum har du aktiviteter for alle, hele året innen rekkevidde. Sykkelmuligheter, Tropicana badeland, shopping, milevis med langrennsspor, fjellturer, fiske med videre.

Golfbanen er en fullverdig 18-hulls bane og anses som en av fjellnorges beste og flotteste golfbaner, omkranset av furuskog, myrer og koselige småvann. Sosialt og hyggelig klubbhus med alle rettigheter ligger rett ved, og det planlegges for bl.a. badstue, boccia-bane, akebakke og en liten klatrepark for barn.



Velkommen til Heimsilgrenda - nye hytter med umiddelbar tilgang til golfbane

Plantegninger

Norges koseligste hyttegrend med direkte tilgang til golfbane

Velg mellom 3 moderne og arealeffektive familiehytter med 2-4 soverom og muligheter for individuelle tilpasninger.

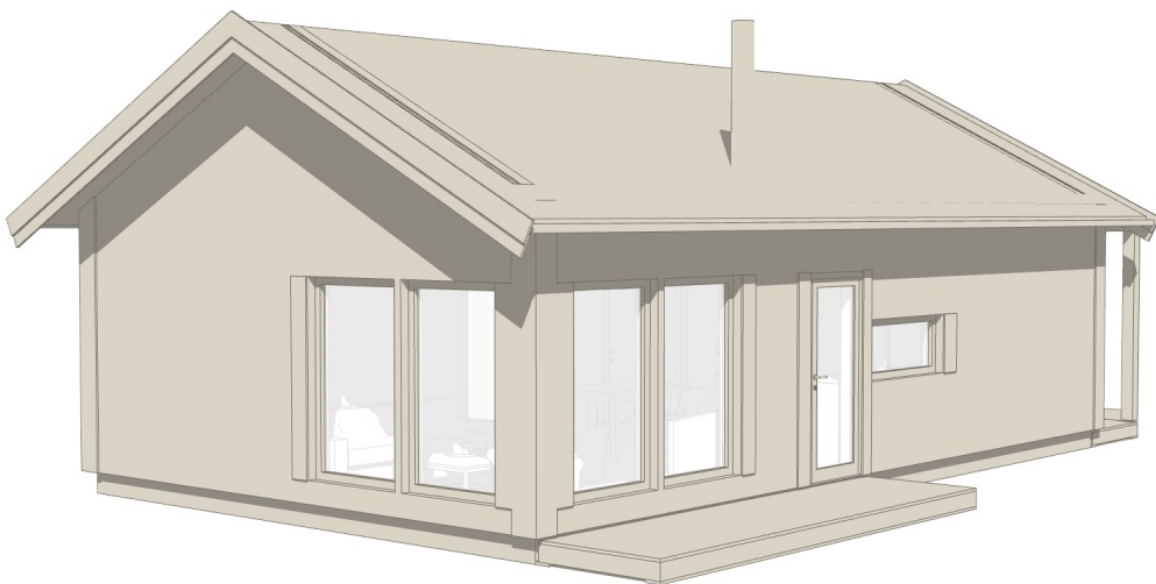
Fjellro 54 m² BRA

Familile 64 m² BRA

Generasjon 87/90 m² BRA/GUA



Situasjonskart Heimsilgrenda tomt 1-12

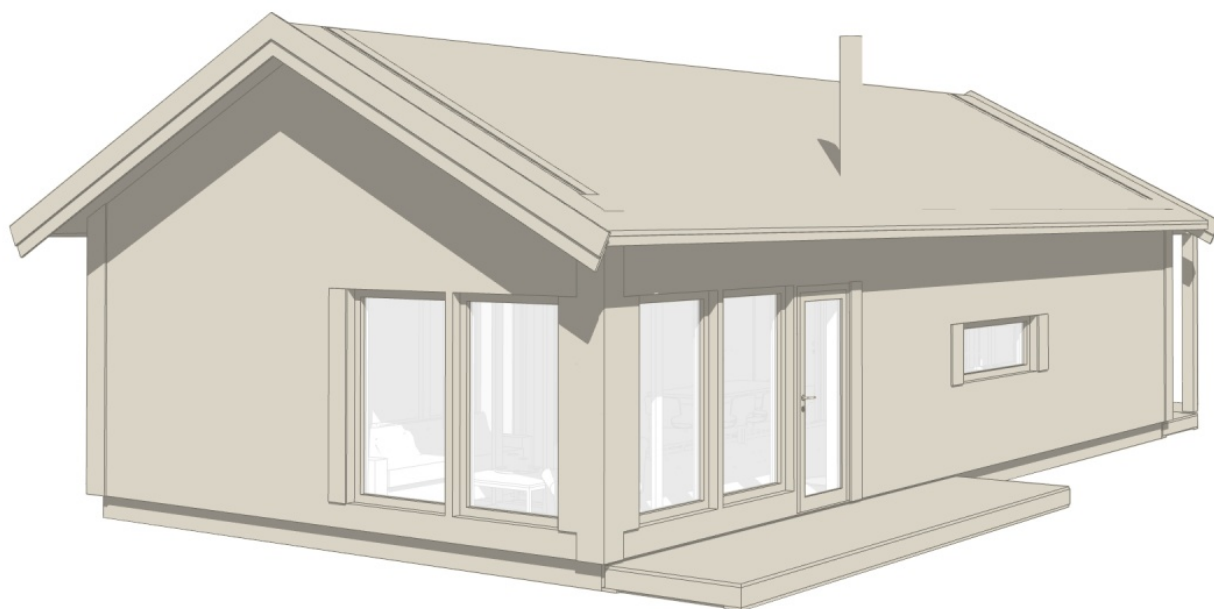


Modell Fjellro med 2 soverom.
(Terrasse, peis og ekstra WC vist i planskissen er tilvalg)



Planskisse Fjellro



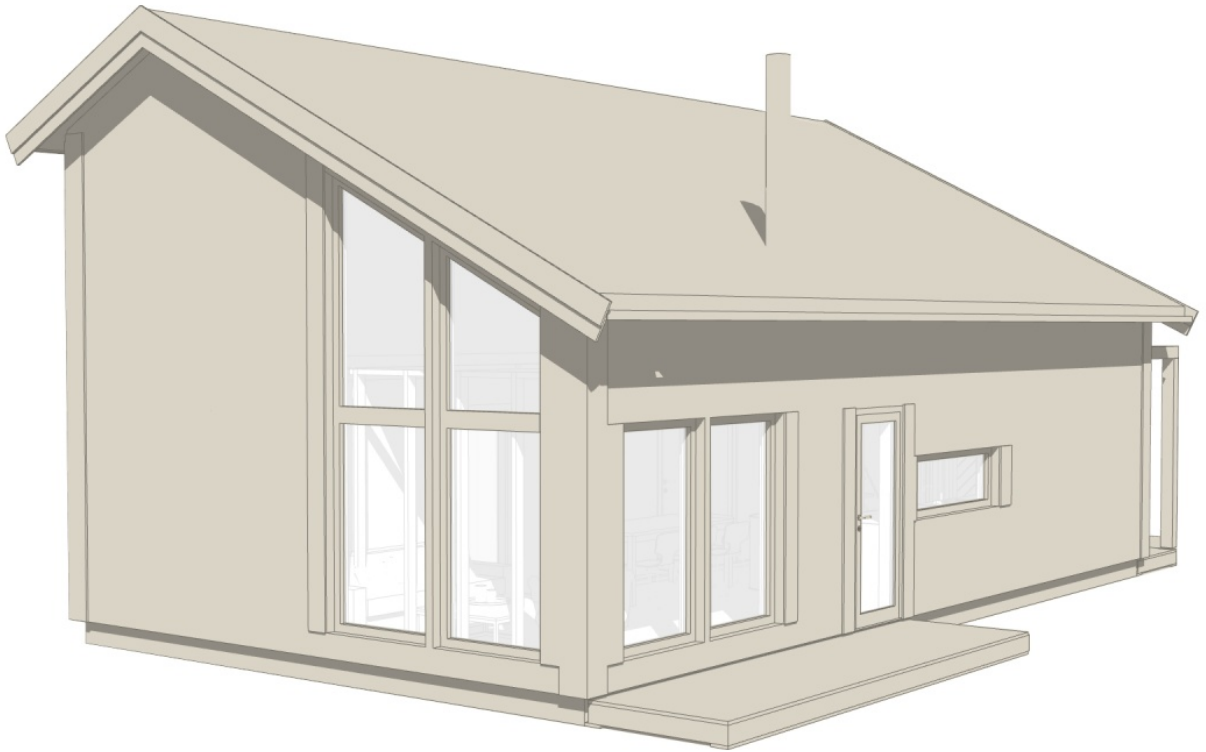


Modell Familie med 3 soverom.
(Terrasse, peis og ekstra WC vist i planskissen er tilvalg)



Planskisse Familie





Modell Generasjon med hems og 4 soverom.
(Terrasse, peis og ekstra WC vist i planskissen er tilvalg)

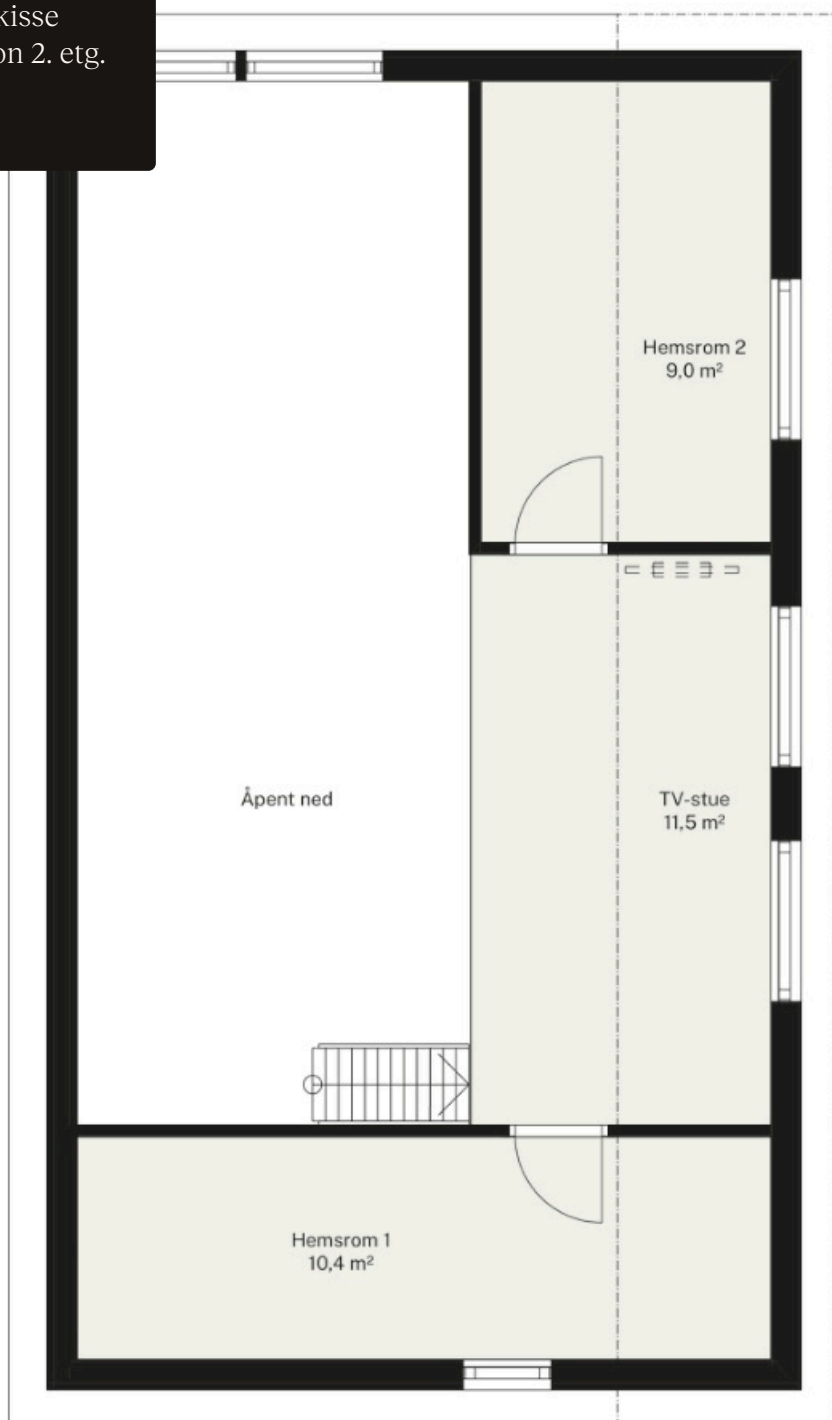


Foto fra visningshytten på tomt 4. Ta kontakt med megler for visning.

Planskisse
Generasjon - 1. etg



Planskisse
Generasjon 2. etg.







Nærhet til golfbane i
sommersesongen og
langrennsløyper i
vintersesong





Foto hyttetype Generasjon



Med eller uten hems.



Foto fra visningshytten på tomt 4.



Eiendommen

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet

Pris fra kr. 2 990 000,- til kr. 4 950 000,-.

Omkostninger fra kr. 16 080,- til kr. 26 080,-.

Totalpris inkl. omkostninger fra kr. 3 006 080,- til kr. 4 976 080,-.

Selger: Hemsedal Hyttetomter AS.

Entreprenør: Hemsedal Maskinlag AS.

Eiendomstype: Hytte.

Eierform: Fast.

BRA-i fra 51- 84.

Antall soverom 2-4

Etasjer: 1-2.

Tomt: Tomteareal etter fradeling vil bli fra ca. 312-460 kvm.

Eksakt tomteareal vil først foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Felles eiet/festet tomt for sameiet.

Matrikkel:

1/1 av gnr. 34, bnr. 44 i Golkommune.

Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetak: Varde & Partners, Hallingdal, Partners Eiendomsmegling Storfjord AS, org. nr. 916 746 210.

Ansvarlig megler er Gjermund Rosendal, tlf. +47 90 99 22 90. Mail: gjermund.rosendal@partners.no.

Ansvarlig megler bistås av: De til en hver tid ansatte i meglerforetaket.

Oppdragsnummer: 335260047.

Kjøpsbetingelser av dato: 0709.2026

Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet

Aktive dager. Enkel fritid. Hytta tilpasset ditt eventyr.

Ved Heimsilgrenda kan du realisere hyttedømmen med moderne og arealeffektive fritidsboliger skapt for en aktiv livsstil. Her kan du velge mellom flere hyttemodeller og størrelser, med fleksible planløsninger som gjør det enkelt å finne en løsning som passer akkurat din familie og dine behov.

I dette salgstrinnet tilbys 12 attraktive hyttetomter med mulighet for hytter fra 54 til 87 m2 BRA. Velg mellom 2 til 4 soverom, med eller uten hems, og tilpass hytta med blant annet ekstra bad, anneks, carport eller garasje. Resultatet er en fritidsbolig som fungerer like godt for helgeturer som for lange ferier med familie og venner.

Med byggetid fra kun 4 til 5 måneder kan du raskere enn forventet nyte fjellivet og alle opplevelsene som venter rett utenfor døren.

Golf Alpin ligger perfekt til mellom Hemsedal og Gol, med et bredt aktivitetstilbud gjennom hele året. Om sommeren lokker golfbane, sykkelstier og flotte fjellturer, mens vinteren byr på preparerte skiløyper og kort vei til alpinanlegg i verdensklasse. Her ligger alt til rette for aktive dager og gode minner, sesong etter sesong og ved alle årstider.

Høydepunkter:

- Byggetid fra kun 4 til 5 måneder
- Hyttestørrelser fra 54 til 87 kvm BRA
- Fleksible planløsninger og tilvalgsmuligheter
- Priser fra kr 2 990 000 + omkostninger
- Kort vei til ski, golf, sykling og fjellopplevelser

Ta kontakt for prospekt eller avtale visning i den ferdig oppførte visningshytta.

Fremdrift

Hyttebebyggelse igangsettes så fort tomt med hytte er solgt. Byggetiden er forventet estimert til kun 4-5 måneder (med forbehold at leveranser fra underleverandører og sesong), ta kontakt med megler for informasjon om estimert levering på tomt og hyttemodell som er aktuell.

Beliggenhet

En aktiv og naturnær fritidshverdag i Heimsilgrenda, Golf Alpin

Heimsilgrenda ligger idyllisk til på Golf Alpin, mellom Hemsedal og Gol, omgitt av vakker fjellnatur og med direkte nærhet til en av Fjell-Norges flotteste 18-hulls golfbaner. Banen slynger seg gjennom furuskog, myrlandskap og små idylliske vann, og byr på en naturopplevelse langt utover det vanlige. Ved klubbhuset finner du både proshop, servering og et hyggelig miljø som gjør det enkelt å trives.

Beliggenheten er skapt for deg som ønsker en aktiv fritid året rundt. Her bor du midt mellom to av Norges mest populære fjelldestinasjoner, med Hemsedal Skisenter og Golsfjellet innen ca. 20 minutters kjøring. Enten du foretrekker alpint, langrenn, sykling, golf eller fjellturer, ligger opplevelsene rett utenfor hyttedøren.

Sommerhalvåret byr på milevis av sykkel- og turstier

gjennom variert fjellterreng, flotte fiskevann og spektakulære naturopplevelser for både store og små. Om vinteren venter preparerte langrennsløyper i vakre omgivelser, samtidig som noen av Norges beste alpinanlegg er lett tilgjengelige. Dette gjør Heimsilgrenda til et naturlig utgangspunkt for en aktiv livsstil gjennom alle sesonger.

Samtidig er det kort vei til hverdagsfasiliteter. Gol sentrum ligger kun ca. 15 minutter unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, servicetilbud og det populære Tropicana Badeland. Området rundt Golf Alpin er dessuten i videre utvikling, med planer om attraktive fasiliteter som badstue, klatrepark for barn og bocciabane, noe som vil styrke områdets attraktivitet ytterligere.

I Heimsilgrenda får du det beste av to verdener: rolige og naturskjønne omgivelser med fjelllets rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, samtidig som både Hemsedal, Gol og et rikt aktivitetstilbud er innen kort rekkevidde. Dette er et sted hvor familien kan skape minner og nyte fjellivet året rundt.

Heimsilgrenda er beliggende i Gol Kommune.

Adkomst

Ta av fra riksvei 52 ved Granheim og Golf Alpin. Følg grusveien til klubbhuset på Golfbanen og du finner visningshytta rett øst for klubbhuset.

Se også www.heimsilgrenda.no for kart og hyttevelger

Standard

Hyttene leveres nøkkelferdig med god standard. Se nærmere under "Byggemåte & leveranse".

Byggemåte & leveranse

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

BYGNINGSMESSIG:

MODUL 6x6M

- Ligger som grunnlag for utside 48x98mm bindingsverk.
- Dører/vinduer iht skjema

YTTERVEGG

- 50+100mm isolasjon/dampsperre
- 12mm asf imp plate, vindsperre, sløyfer
- 19x173mm liggende kledning, gran, grunnet, beis mørke brun
- Hjørne-/dekkbord 22x198mm iht fasader, beis

mørke rød

- Takrenne/nedløp-system

YTERTAK

- Royal tretak, dim 22x148mm
- 15 el. 18mm taktro rupanel, papp, lekter/sløyfer
- Takstoler
- 250mm isolasjon, dampsperre, vindsperre
- 22x98 + 22x148mm vindski
- 22x148mm forkantbord
- Pipe/kloakklufting nær møne (utsparing mellom takstoler/taksperrer må innarbeides)

INNERVEGGER

- 36x68mm bindingsverk
- 70mm isolasjon
- 13x120mm liggende panel, skifergrå (også bad/WC)
- * Listverk leveres i samme farge som veggpanel

HIMLING

Som vegg

GOLV

- Laminat
- Sokkelflis på bad/WC
- Flis på bad/WC og entré

ELEKTRO

- Varmekabel i entre og bad/WC standard. Tilvalg stue/kjøkken og evt. soverom.
- Ett lyspunkt ved inngangsdør
- Punkt for lamper. Kun boder leveres med vanlig lyskuppel
- Lysarmatur under overskap kjøkken
- Lysarmatur ifbm speil bad/WC
- Antall stikk/bryter etc leveres med et minimum
- Panelovn i stue dersom det ikke blir lagt varmekabler som tilvalg
- Mulighet for downlights som tilvalg
- Tilvalg:
- Stikk til vaskemaskin bad/WC

VVS

- Toalett golvmontert på bad/WC
- Dusjkabinett på bad/WC
- Rørøpplagg for toalett og vask i BOD skal legges klart til OK golvstøyp
- Vask i baderomsmøbel på bad/WC
- Speil m/ lys over vask på bad/WC

Tilvalg:

- Dusjvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin bad/WC

Kjøkken

Kjøkken levert Keo

(Se vedlagt i salgsoppgaven)

Våtrom

Bad levert iht beskrivelse i prospekt.
(Se vedlagt i salgsoppgaven)

Dører og vinduer

Dører og vinduer leveres i NCS 7500.

Garderobe-fasiliteter

Det leveres ikke garderobeinnredning.

Peisovn

Tilvalg: Aduro 9-3 eller tilsvarende.

Balkonger/Terrasser/Uteplasser

Terrasse er mulig som tilvalg.

Priser

Hyttene selges til fastpris. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag. I kjøpetilbudet må det spesifiseres hvilke hytte det bys på.

Priser fra kr 2 990 000,- til kr 4 950 000,- eks. omkostninger.

Se prisliste eller hyttevelger på
www.heimsilgrenda.no

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift

2,5% av andel tomteverdi. Total tomteverdi for prosjektet/byggetrinn er kr 640 000,- for tomt 1 og 3, 590 000,- for tomt 2 og 990 000,- for tomt 7-12.

Gebyrer

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantobligasjon kr 545,-
Panteattest kr 240,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for eiendommen.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Totalpris inkludert omkostninger

Fra kr 3 006 080,- til kr 4 976 080,-.

Betalingsbetingelser & finansiering

Kjøper skal innbetale i henhold til følgende

betalingsplan ved kjøp av prosjektet hytte med tomt:

- 10 % av kjøpesum, tomteverdien og omkostninger betales ved kontraktinngåelse og stilt §12 garanti.
- 50 % ved tett hytte
- Resterende kjøpesum, samt eventuelle tilvalg, innbetales før overtakelse og må være inne på meglers klientkonto senest 2 dager før overtakelse.

Første innbetaling 10% av kjøpesum hytte og tomteverdi

Første innbetaling vil rekvireres når tomt er fradelt og §12 garanti er forelagt. Ved første innbetaling vil tomten hjemles over til ny eier. Verdi tomt overføres selger når tomten er hjemlet over til kjøper. 10% overføres til selger ved forelagt § 47 garanti, eller ved verdi tilført eiendommen tilsvarende 10%.

Tomt vil overdras til kjøper og kjøper står fri til å ta pant i denne.

Resterende del av kjøpesum og eventuelle tilvalg innbetales til overtakelse.

Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Garantier

Selger skal forelegge §12 så snart kontrakt er signer.

Finansiering

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Tilvalg

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Innbetaling til overtakelse

Restkjøpesum og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse. Dette gjelder også oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Avtalen

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Areal

Bruksareal (BRA-i): fra ca. 51 kvm. til ca. 84 kvm.

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagt prisliste eller boligvelger på heimsilgrenda.no.

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Tomt

Tomtene er/vil bli fradelt med eget gårds- og bruksnummer. Cirka tomtareal etter fradeling er/vil bli fra ca. 312-460 kvm.

Tomtearealet etter fradeling vil først foreligge etter

endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirka-areal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Hver hytte leveres med gruset uteplass iht. situasjonsplan, mens øvrig deler av tomten er naturtomt.

Utnyttingsgrad BYA = 140 m² pr tomt inklusiv utvendig parkering på 36 m². Der bygget inkluderer carport trekkes tilsvarende areal fra utvendig parkering.

Det er bare tillatt med ett bygg pr tomt. Uthus, anneks, carporter og lignende skal være en del av hovedbygget.

Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks.

Parkering

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig.

Det skal regnes 18 m² BYA pr. biloppstillingsplass, som inngår i tomtens grad av utnytting.

Terrasse

Terrasse kan bestilles som tilvalg.

Bod

Hyttene leveres med utvendig bod.

Økonomi & organisering

Oppvarming

Hyttene leveres med elektrisk oppvarming. Peisovn kan leveres som tilvalg.

Varmekabler i entre og bad/WC.

Tilvalg: Varmekabler stue/kjøkken, og evt. soverom.

TV & bredbånd

Det planlegges for fiber.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i lokal velforening som står for infrastruktur i nærområdet samt medfølgende c-aksje i lokal golfbane.

Felleskostnader Golf Alpin Velforening inkluderer; Brøyting og vedlikehold av felles infrastruktur herunder vann og avløp kr 1 300,- per mnd. Reguleres normalt ved årsmøte i påsken hvert år.

Eier har plikt til å betale 1 spillerett til Hemsedal Golf Alpin Golfbane, orgnr: 978 593 313. Kostnad til dette skal ikke overstige kr 4 000,- med pengeverdi pr 01.01.2015. Kostnad for 2026 er 5800,- Spilleretten kan brukes av alle som er i husstanden med eier av hytta. Det er 50% på 'greenfee' til personer som er i samme husstand med eier av hytta og gjester sammen med disse.

Utdrag av vedtektene:

C-aksjer

- Har ingen stemmerett.

- Har ingen binding eller forutsetning om at dette betinger medlemskap i Hallingdal Golfklubb eller eventuelt andre klubber.

- Kan eies av person eller bedrift, men må være knyttet til eiendom med gnr/bnr/snr.

Ved salg av eiendommen følger C-aksjen eiendommen.

- Gir eier/bruker av eiendommen følgende rettigheter:

* Spilleavgift/årsavgift til baneselskapet med 50 % rabatt på inntil 4 spilleretter. En spilleavgift er obligatorisk og må betales for hvert år.

* I tillegg har opptil 3 personer som bor på ferieboligen med C aksje 50 % rabatt på greenfee. (Antall greenfeerabattkort = 4 antall innløste spilleretter).

Velforeningens nettside:

golfalpinvel.no/velforeningen/

Leverandøravtaler

Hyttene leveres av Reine Element AS.

Grunnarbeidet utføres av Hemsedal Maskinlag AS.

Forsikring

Bygget vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen bygnings-, innbo- og løsreforsikring.

Offentlige forhold

Offentlige- & kommunale avgifter

Endelige kommunale avgifter, inkl. eiendomsskatt blir fastsatt etter ferdigstillelse og det tas derfor forbehold om dette. Priser er pr juni 2026.

RENOVASJON

- Hytte-/ stølsrenovasjon: kr. 3 004,-
- Gebyrregulativet er vedteke av Gol kommunestyre 09.12.2025 i sak 50/2025

FEIEGEBYR

- Branntilsyn - fritidsbustad: kr. 1 620,-
- Feiing bustad/fritidseigedom: kr. 570,-
- Timesats pr. påbegynt time: kr. 697,-
- Gebyrregulativet er vedteke av Gol kommunestyre 05.03.2024 i sak 7/2024.
- Gebyret blir frå 2024 lagt inn som årleg gebyr, men fordelt på frekvens jf. behov for tenestene.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for fritidseiendommer er 2 promille av takst.

Taksten blir fastsatt av en takstkyndig og skal speile markedsverdien. For boliger og fritidsboliger blir verdien multiplisert med 0,7 før skatten blir beregnet.

FAKTURA

Rekninga er delt på to terminar:

1. termin gjeld for perioden 1.1. - 30.6. med forfall 16. april.
2. termin gjeld for perioden 1.7. -31.12. med forfall 16. september.

Se mer om kommunale gebyrer på www.gol.kommune.no

Formuesverdi

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primær bolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundær bolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter/eiendomsskatt, renovasjon, branntilsyn/feiing og felleskostnader (herunder brøyting/vedlikehold felles infrastruktur, vann og avløp) må det påregnes avgifter følgende:

- Eget strømforbruk.
- Internett/bredbånd/tv: Det planlegges fiber fra Bruse. Se www.bruse.no for priser.
- Hytte- og innboforsikring.
- Generelt vedlikehold.

Eiendommens betegnelse

Prosjektet omtales p.t. som Heimsilgrenda i Gol kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt og blir tildelt endelig matrikkelnummer og adresse.

Vei, vann & avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei med avkjøring fra offentlig vei. Denne driftes og vedlikeholdes av Hemsedal Golf Alpin Velforening.

Privat vann og avløpsanlegg for området, forbruk for den enkelte eiendom faktureres av Hemsedal Golf Alpin Velforening.

Avfallshåndtering

Det er hytterrenovasjon med kildesortering til nærmeste avfallsstasjon som p.t. ligger ved Eikredammen.

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten/hovedbølet (herunder også kjøpt tomt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve

prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten/hovedbølet per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten/hovedbølet (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

/valg/: Eiendommen er under fradeling, og det er enda ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge den nye matrikkelen. Heftelser/servitutter som ikke skal gjelde for den fradelte eiendommen, vil bli forsøkt slettet. Dersom disse ikke lar seg slette, overtar kjøper erklæringene/heftelsene slik de fremgår av de tinglyste dokumentene. Konferer megler ved spørsmål vedrørende dette.

/valg/: Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra kan det være tinglyst heftelser/servitutter som erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til fritidsformål iht Reguleringsplan for GolfAlpin F12, planID: 2019003, datert 11.01.2022.

Eiendommen er regulert til fritidsbolig.

Grad av utnyttning:

Utnyttingsgrad BYA = 120 m² pr tomt inklusiv utvendig parkering på 36 m². Maks mønehøyde = 6,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks. Det er bare tillatt med ett bygg pr tomt. Uthus, anneks, carporter og lignende skal være en del av hovedbygget. Der bygget inkluderer carport trekkes tilsvarende areal fra utvendig parkering.

Eiendommen ligger i et område med vedtatt utbygging. Det må påregnes oppføring av hytter/bygninger og byggeaktivitet i området fremover.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Kan også ses på

nettsiden til kommune. Søk i planarkivet etter planID: 2019003. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt.

Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen hytte eller del av egen hytte, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Hytta vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per hytte. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig enhet uten kommunens godkjenning.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg & kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell

fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseienedom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.

- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtagelse

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt, og kan skje vesentlig tidligere enn anslått over - og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i bygg rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller

mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Utomhus & fellesareal

Dersom uteomhusarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av hytta, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Videresalg av kontraktsposisjon

Kjøper kan ikke transportere sine rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt uten Selgers samtykke. Selger kan ikke nekte slikt samtykke uten saklig grunn. Selger kan kreve fremlagt finansieringsbevis fra aktuell ny kjøper som forutsetning for at samtykke gis. Kjøper vil kunne komme i ansvar som nevnt i buofl. § 12 og § 47. Ved eventuell transport av rettigheter og forpliktelser, må

kjøper betale et gebyr på kr 25 000,- til selger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsdrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

Endring av kontraktspart

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 5 000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5/10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres

erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet - og derved Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

Meglerforetakets vederlag og utlegg som belastes selger

Oppdragsgiver betaler per enhet:

Meglerprovisjon med 1,4 % av salgssum (minimum kr 45 000,- eks mva per enhet)

Oppgjørshonorar kr 4 700,- per enhet.

Grunnboksutskrift kr. 550,- per enhet

Grunnboksutskrift kr. 550,- per enhet

Visninger kr 1 200,- pr. visning.

Alle priser eks. mva.

Oppdragsgiver dekker alle kostnader til markedsføring som nettannonser, websider, og annonsering etter avtale. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave

- Fasadetegninger
- Plantegninger
- Situasjonsplan
- Kjøkkentegninger
- Baderomstegninger
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Kjøpsbekreftelse

- Prisliste

Generell informasjon ved kjøp

Bustadoppføringsloven

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Skriftlig aksept vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt. Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for

handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er

forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Kjøpsbetingelser

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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. 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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan 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 et 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. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukers side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon & krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel - selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse & retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forbehold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse hos kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser i prosjektet

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11.

Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.

- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Ekstraordinære forbehold

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

Selger plikter å informere kjøper straks, dersom det oppstår forsinkelser på grunn av nevnte ekstraordinære forhold, eller forsinkelser grunnet force majeure, streik og lignende som beskrevet under "generell informasjon" i dette dokumentet.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven)

er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Personvern

Varde &Partners, Hallingdal behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Varde &Partners, Hallingdalsitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Videreformidling av personopplysninger

Kjøpere aksepterer ved inngivelse av bud at selger

kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, for eksempel forretningsfører, signalleverandør, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

Eiendomsmegler og foretak

Ansvarlig megler er Gjermund Rosendal / +47 90 99 22 90 / gjermund.rosendal@partners.no / Varde &Partners, Hallingdal. Oppdragstakers forretningsadresse er Holleskardvegen 21, 3560 HEMSEDAL. Org. nr. 916746210.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandør, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Prod. dato: 14.09.2026



Golf Alpin

Bor rett ved en av fjellregionens aller flotteste golfbaner



Golf Alpin er en fullverdig 18-hulls bane, og





en av fjellregionens flotteste, omkranset av furuskog og idylliske småvann.



Prisliste



11.09.2026

Priser for tomter og tomter med 3 ulike ulike hytted modeller

Tomt			Velg mellom 3 hyttetyper*			Omkost.	Totalpris nøkkelferdig m/tomt og omk.		
Nr.	Areal	Pris	Fjellro	Familie	Generasjon		Fjellro	Familie	Generasjon
1	427	640 000	2 990 000	3 450 000	4 290 000	17 330	3 007 330	3 467 330	4 307 330
2	456	590 000	2 990 000	3 450 000	4 290 000	16 080	3 006 080	3 466 080	4 306 080
3	460	640 000	2 990 000	3 450 000	4 290 000	17 330	3 007 330	3 467 330	4 307 330
6	409	790 000	3 190 000	3 650 000	4 600 000	21 080	3 211 080	3 671 080	4 621 080
7	396	990 000	3 490 000	3 950 000	4 790 000	26 080	3 516 080	3 976 080	4 816 080
8	460	990 000	3 590 000	3 990 000	4 790 000	26 080	3 616 080	4 016 080	4 816 080
9	442	990 000	3 590 000	3 990 000	4 790 000	26 080	3 616 080	4 016 080	4 816 080
10	362	990 000	3 590 000	3 990 000	4 790 000	26 080	3 616 080	4 016 080	4 816 080
11	344	990 000	3 590 000	3 990 000	4 790 000	26 080	3 616 080	4 016 080	4 816 080
12	312	990 000	3 690 000	4 150 000	4 950 000	26 080	3 716 080	4 176 080	4 976 080



Hyttetype	BRA	BRA-i	GUA	Ekstern bod	Soverom	Bad
Fjellro	54 m ²	51 m ²	54 m ²	3 m ²	2	1
Familie	65 m ²	62 m ²	65 m ²	3 m ²	3	1
Genereasjon	87 m ²	84 m ²	90 m ²	3 m ²	4	1

*Pris for nøkkelferdig hytte med tomt

Omkostning inkludere dokumentavgift på grunnlag av tomtepris, tinglysningsgebyr og pantedokument, samt pantattest

Det er pliktig medlemskap i veforrening med årlig kostnad på ca. 15 600,-

Tilvalg peisovn - kr 75 000,-

Tilvalg ekstra bad - kr 50 000,-

Tilvalg elektro (sorte brytere, flere punkter etc) - kontakt Hans Ramton, mail hr@ethas.no

Tilvalg utvidet kjøkken - kontakt Fredrik Borgen Olsen, mail fbo@keo.no

Tomtekart





Kjøpsbekræftelse av prosjektert hytte med tomt i Heimsilgrenda, Golf Alpin Hemsedal

Leveres til Varde & Partners, epost: gjermund.rosendal@partners.no / victoria.folleso@partners.no.

Undertegnede inngir med dette bindende bekræftelse om kjøp av hytte på tomt nr. _____ i

Heimsilgrenda. Kjøpesum i henhold til prisliste er kr _____ + omkostninger.

Kjøpesummen gjelder nøkkelferdig hytte med tomt.

Evt. tilvalg er avtalt. _____

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte:

Egenkapital kr: _____

Oppgi egenkapitalens opprinnelse: _____

(F.eks. salg av bolig, bankinnskudd, oppsparte midler, salg av aksjer, utbytte, arv, mv):

I tillegg til felleslån via borettslaget vil deler av kjøpesummen bli finansiert via:

Lån i: _____ v/: _____ tlf. _____ Kr. _____

Lån i: _____ v/: _____ tlf. _____ Kr. _____

Betalingsplan:

Kjøper skal innbetale forskudd iht. følgende betalingsplan ved kjøp av prosjektert hytte med tomt:

10 % av kjøpesum samt tomteverdien betales ved kontraktinngåelse og stilt \$12 garanti.

20 % av kjøpesum betales når elementer er montert på byggeplass.

25 % av kjøpesum betales når hytta er elektriker- og rørleggerklar.

25 % av kjøpesum betales 1 måned før overtagelse.

20 % av kjøpesum samt evt. tilvalg/restsum betales før overtagelse og må være inne på meglers klientkonto senest 2 dager før overtagelse.

Undertegnede bekrefter ved sin signatur på dette dokument at salgsoppgave med vedlegg er gjennomgått og akseptert.

Sted/ Dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Viktig informasjon om tilbud på kjøp av bolig:

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom og bekrefter å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår.

Kjøpsbekreftelse skrives ut, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at kjøpsbekreftelse sendes kryptert hvis den sendes pr e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at kjøpsbekreftelsen er mottatt.

Navn kjøper 1: _____

Pers.nr. (11 siffer): _____

Telefonnummer: _____ E-post: _____

Adresse: _____ Postnr./ Sted: _____

Navn kjøper 1: _____

Pers.nr. (11 siffer): _____

Telefonnummer: _____ E-post: _____

Adresse: _____ Postnr./ Sted: _____

ID kjøper 1:

ID kjøper 2:



Budet er akseptert på vegne av selger

Sted _____ Dato _____ Sign: _____ (etter fullmakt)

Leveres til Varde & Partners, epost: gjermund.rosendal@partners.no / victoria.folleso@partners.no sammen med kopi av legitimasjon.

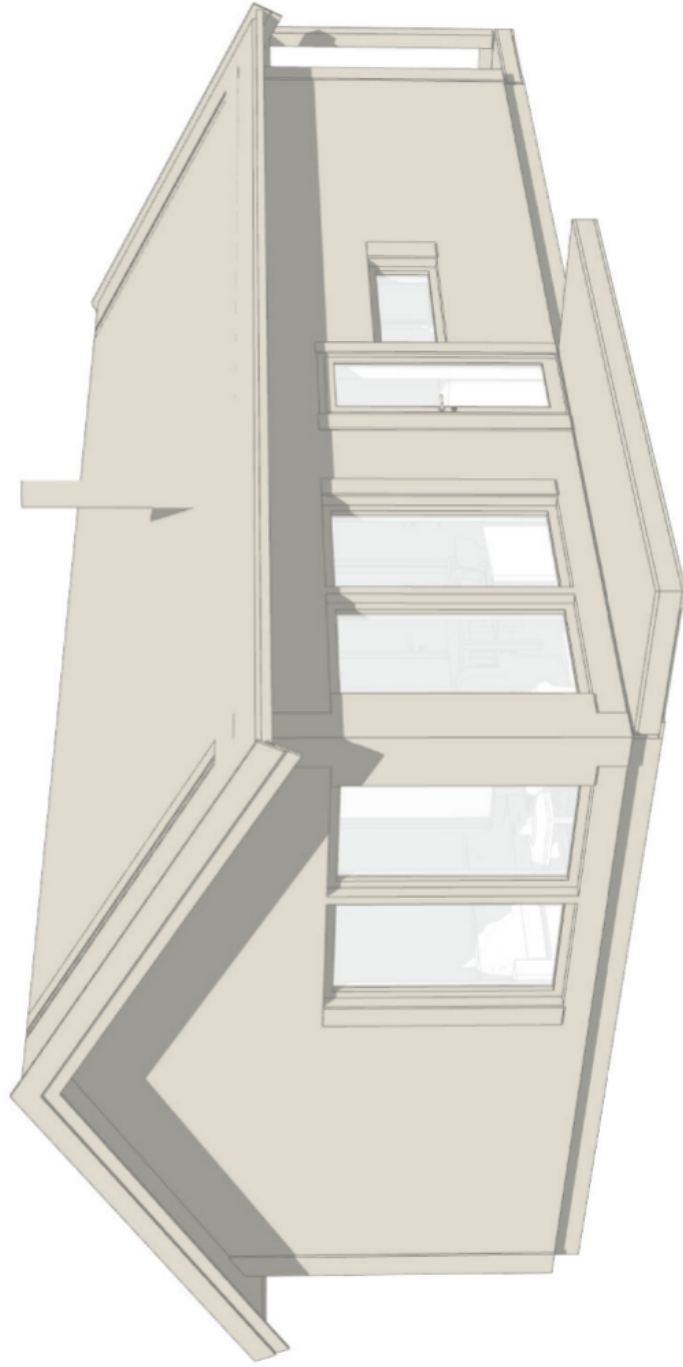
Husk underskrift på begge sider.

Sted/ Dato Budgiverens underskrift Budgiverens underskrift

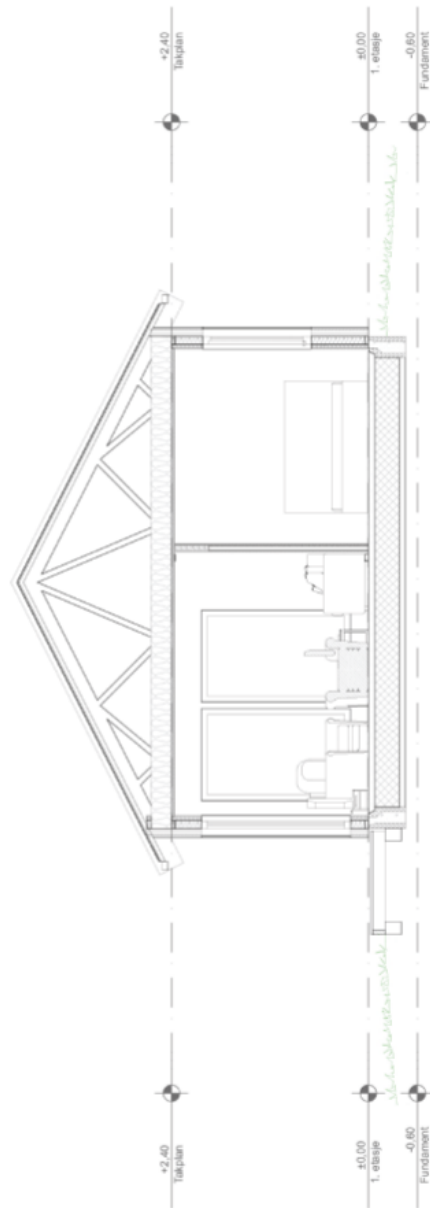
Tekniske dokumenter

FJELLRO

BRA: 54
BRA-i: 51
BRA-e: 3
Soverom: 2





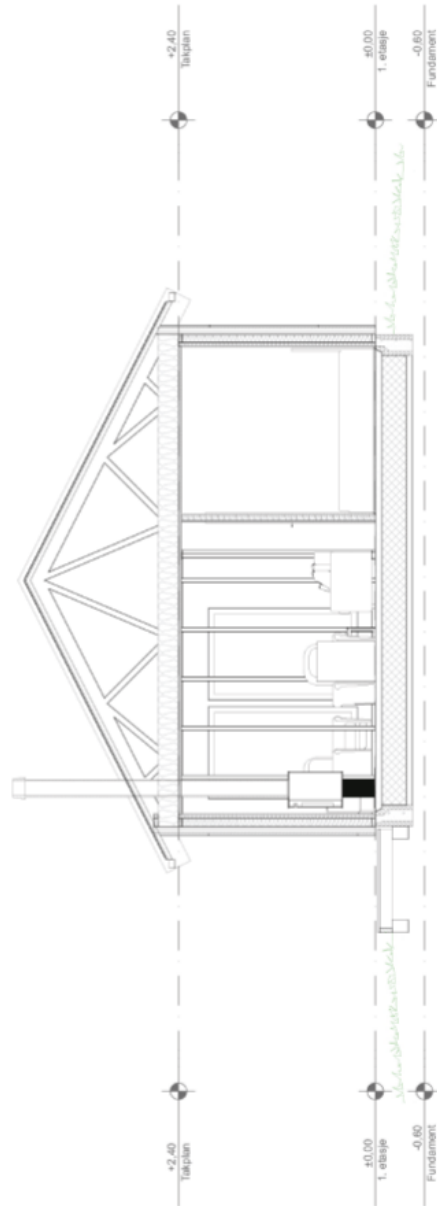


FAMILIE

BRA: 64
BRA-i: 61
BRA-e: 3
Soverom: 3

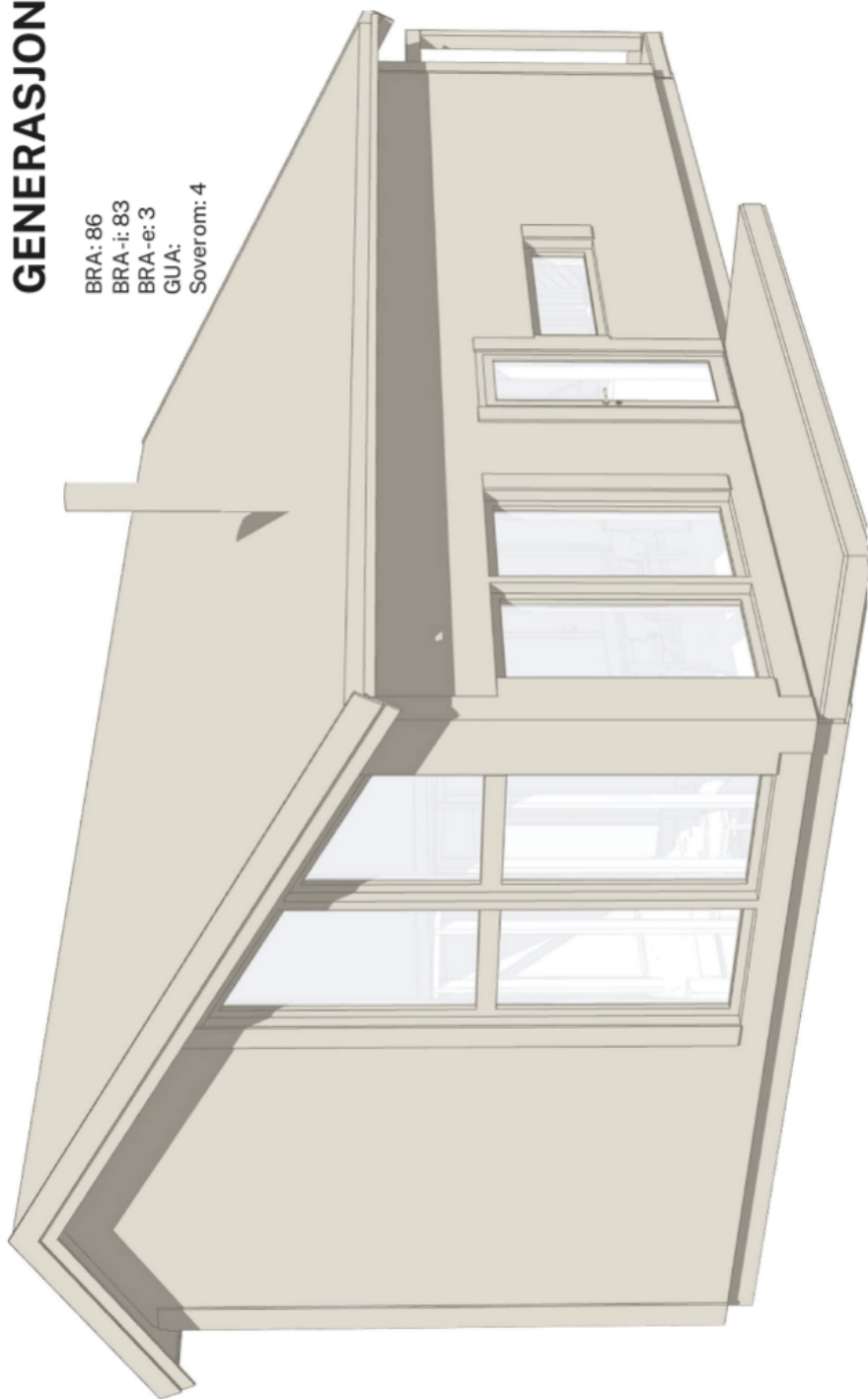




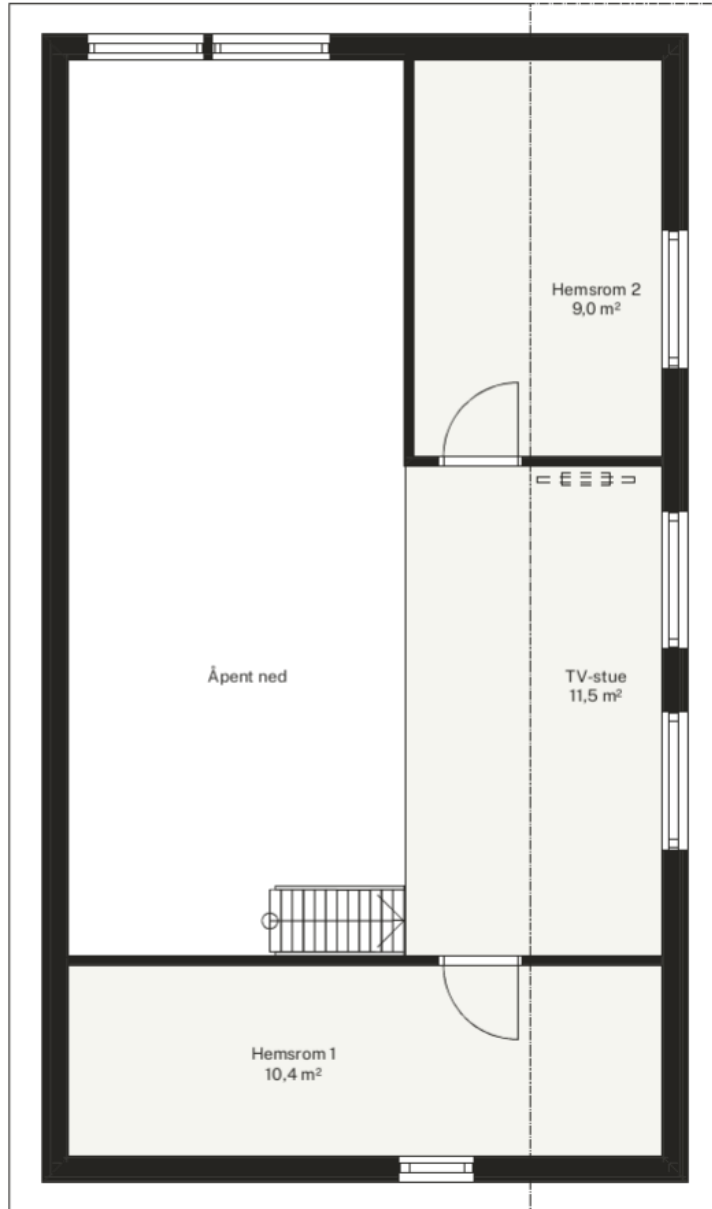


GENERASJON

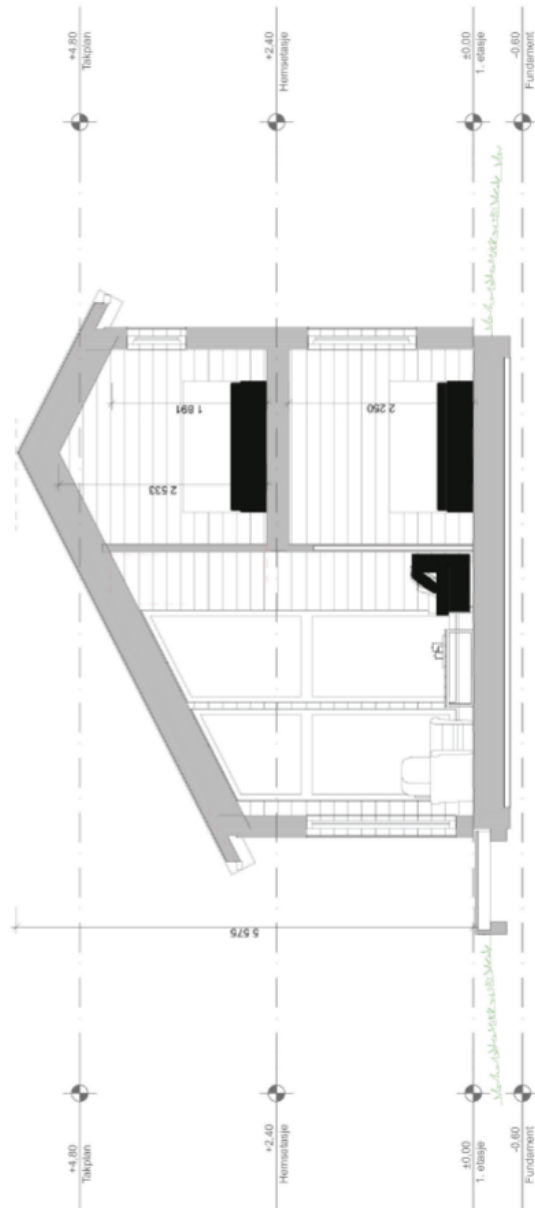
BRA: 86
BRA-i: 83
BRA-e: 3
GUA:
Soverom: 4

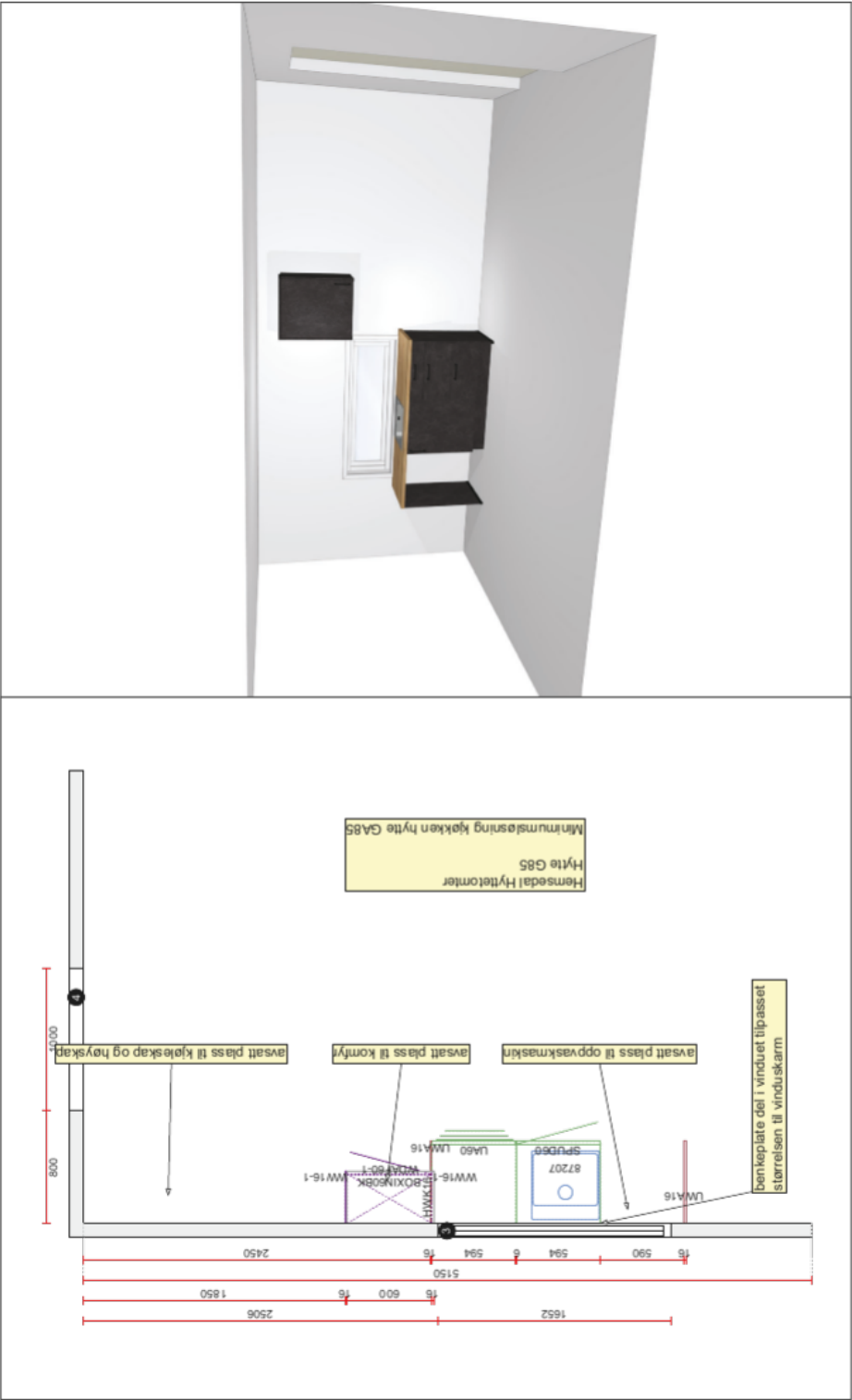












Keo Prosjekt AS
Karenslyst Allé 2, 0278 Oslo
Telefon: Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.:
E-Mail:
Hemsedal

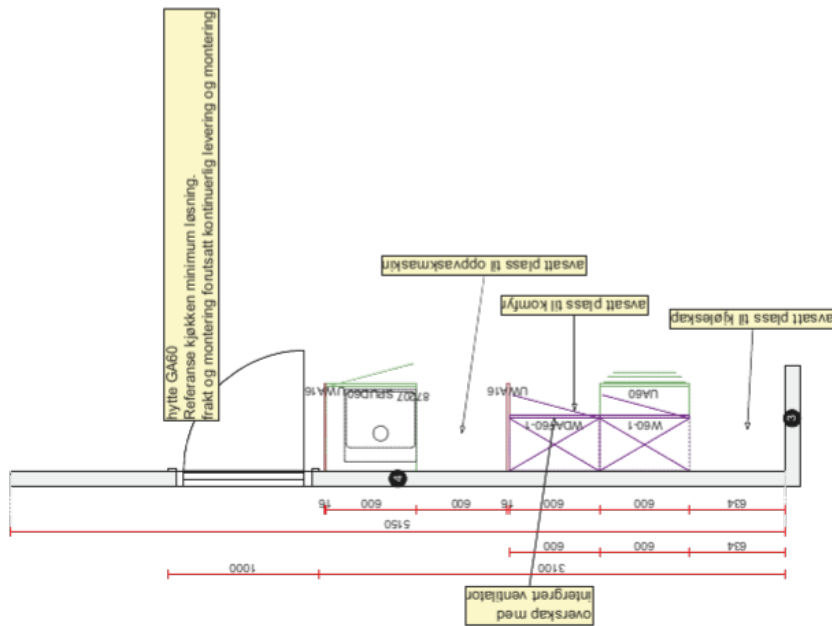
KEO
Møbeldekk
615 Laser

Kunde
Hemsedal hytteomter
Tlf: Tlf: Tlf:
Mobil Faks
E-Mail

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dydighet er eksakt, skapninger, NB: Kontrollér mål før start

Solger: Borgen Olsen / Fredrik

Side: 1 (1)



Keo Prosjekt AS
Karenslyst Allé 2, 0278 Oslo
Telefon: Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.:
E-Mail:
Hjemmeside:

KEO
Möbeldesigner
615 Laser

Kunde
Hemsedal hyttebømt
.
Tlf Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmålmål foretas

Selger: Bongen Olsen, Fredrik

Side:1 (1)



Skala: Tilpasset ramme

WVS-Miljø AS

Sentrumsvegen 10,
3550 GOL
Telefon: 32 02 97 70 Mobil: 958 02 445 Faks:
Organisasjonsnr.: 966509287
E-Mail: lene@wvs-miljo.no
Hjemmeside: www.wvs-miljo.no

Alternativa
Malin
Hvit matt

Kunde
Hemsedal hyttetomter
Tlf Tlf priv.
Mobil Faks
E-Mail



Gol kommune

Dato: 01.11.22

Vedtatt dato: 11.10.22

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for GolfAlpin F12

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2019003

Saksnummer: K. sak 39/2022

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for fritidsboliger innenfor område F12 i gjeldende arealdel av kommuneplan.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk freda kulturminner.

Dersom det ved byggeaktivitet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kommunen og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune skal varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.2 Byggesøknad.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer.

2.3 Ubebygd areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Grøfter.

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til og tilsås.

Gjerder.

Gjerding av deler av tomta er tillatt dersom følgende betingelser oppfylles:

- Inntil 30% av tomta, maks 400 m² inklusiv hovedhytta kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding).
- Gjerdehøyden skal være mellom 1,1 m og 1,4 m. Midlertidige gjerder/stengsler/elektrisk tråd tillates i beitesesongen, under forutsetning om daglig tilsyn og påkoblet strøm. Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes.

- Må ikke hindre ferdsel mellom tomtene eller allmenn ferdsel der dette tillates.

2.4 Parkering.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig.

Det skal regnes 18 m² BYA pr. biloppstillingsplass, som inngår i tomtens grad av utnytting.

2.57 Strøm/vann/avløp/overvann.

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken.

Overvann skal håndteres på den enkelte tomt.

Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

Øvrig overvann innenfor planområdet skal håndteres i tråd med VA-planen.

2.6 Anleggstrafikk.

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00

og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre

anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for

virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

2.7 Universell utforming

Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Bygningers utforming.

Form og takutforming.

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35°. Mellombygg kan ha flatt tak.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m.

For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m.

Farger og materialer.

Det skal brukes mørke avdempede jordfarger.

Alle tak skal tekkes av naturmaterialer som tre, torv eller skifer.

Fasader skal ha tre og/eller stein som hovedmateriale.

Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget.

Grunnmurer skal være i mørk grå farge og/eller forblendes med stein.

Antenner/Parabol.

Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner som kommer over mønehøyden.

Flaggstenger.

Flaggstenger er ikke tillatt.

Utvendig lyskilde.

Det tillates kun utebelysning med skjult lyskilde.

Bygningers plassering.

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder automatisk 4 meters byggegrense.

Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Bygninger skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet.

Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:4 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:4 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m.

Fyllinger og skjæringer skal på best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Vekstjord og torv skal tas vare på under bygging og fyllinger og skjæringer skal tildekkes med dette så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid.

Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.

3.1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Grad av utnytting.

Utnyttingsgrad BYA = 140 m² pr tomt inklusiv utvendig parkering på 36 m². Maks mønehøyde = 6,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er bare tillatt med ett bygg pr tomt. Uthus, anneks, carporter og lignende skal være en del av hovedbygget. Der bygget inkluderer carport trekkes tilsvarende areal fra utvendig parkering.

Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks.

3.1.3 Fritidsbebyggelse - Konsentrert

Grad av utnytting.

Område	Maks BYA inklusiv parkering	Maks BYA pr enhet	Maks antall enheter	Maks mønehøyde
BFK1	720 m2	120 m2	6	6,0 m
BFK2	1080 m2	120 m2	9	6,0 m
BFK3	840 m2	120 m2	7	6,0 m
BFK4	600 m2	120 m2	5	6,0 m
BFK5	720 m2	120 m2	6	6,0 m
BFK6	720 m2	120 m2	6	6,0 m
BFK7	840 m2	120 m2	7	6,0 m
BFK8	600 m2	120 m2	5	6,0 m
BFK9	720 m2	120 m2	6	6,0 m

Område	Maks BYA inklusiv parkering	Maks BYA pr enhet	Maks antall enheter	Maks mønehøyde
BFK10	840 m2	120 m2	7	6,0 m
BFK11	600 m2	120 m2	5	6,0 m
BFK12	1560 m2	120 m2	13	6,0 m
BFK13	600 m2	120 m2	5	6,0 m
BFK14	1080 m2	120 m2	9	6,0 m
BFK15	840 m2	120 m2	7	6,0 m
BFK16	1440 m2	120 m2	12	6,0 m
BFK17	360 m2	120 m2	3	6,0 m
BFK18	360 m2	120 m2	3	6,0 m

Det kan oppføres kun ett bygg med en bruksenhet pr. hytte.

3.1.4 Golfbane.

I området er det opparbeidd golfbane. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger i området, annet enn bygg knyttet til driften av golfanlegget. Området kan ikke nyttes til utendørs lagring og lignende. Det er ikke tillatt med bruk av motorisert kjøretøy med unntak av maskiner for drift og vedlikehold av golfbanen. Spredegrøfter for avløpsanlegget kan ligge innenfor området.

3.1.5 Vannforsyningsanlegg.

Innenfor området skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med vannforsynings- og vannbehandlingsanlegg. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor området.

3.1.6 Avløpsanlegg.

Innenfor området skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med avløpsanlegg. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor området.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg.

Generelt

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv. Vegene er privat eid.

p SV1 og p SV4

Regulert med 12 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Vegen har regulert vegbredde på 5 meter inklusiv skulder.

P SV2-p SV3, p SV5-p SV12

Regulert med 8 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Disse vegene har regulert vegbredde på 4 meter inklusiv skulder.

3.3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsmål.

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene.

I grønnkorridorene mellom tomtene i området skal vegetasjonen i hovedsak holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone (H190)

H190_1

Veg p_SV1 skal sikres forbi golfbanen. Dette skal skje med en overbygning. Det skal minst være 4,5 klaring over vegen.

4.2 Faresone Høyspentlinje (H370)

Det tillates ikke oppført boenheter eller tiltak som medfører at slike kan bli etablert, innenfor faresone høyspentlinje.

4.3 Støysone (H220)

Område som ligger innenfor gul sone. For å tilfredsstille grenseverdiene for uteplass skal uteplasser etableres på vestsiden av hyttene, og bygninger tilpasses for best mulig skjerming av støyen.

For å tilfredsstille grenseverdiene utenfor vinduer til rom til støyfølsom bruk, skal denne type rom plasseres på vest- og nord-siden av hyttene eller det må gjøres tiltak som begrenser støyen. Fasader og vinduer må tilfredsstille nødvendige krav for å tilfredsstille innvendige støykrav. Det blir vist til tabell 2 i retningsline for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442-2021. Tiltak skal være i samsvar med denne.

5. Rekkefølgebestemmelser

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til felles avløpsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.
- Overbygning forbi driving range'n skal være ferdig utbygd før det gis brukstillatelse for nye hytter.
- Det skal settes opp sikringsgjerde mot golfbanen og ny «Tee» etablert for bane 10 og ny «green» for bane 18 før det kan gis brukstillatelse på bygg innenfor BFK16. Sikringsgjerde skal være minst 5 meter høyt og plasseres i henhold til sikringsplan.
- Før det kan gis utslippstillatelse må miljøtilstanden for resipienten dokumenteres.
- Frisikt på avkjøringen må utbedres før nye hytter tas i bruk i samsvar med Statens vegvesen vegnormal. Det skal inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

- **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

- Støynotat fra Rieber Prosjekt as datert 01.06.2021.
- Sikkerhetsnotat datert 24.02.2022 med tilhørende sikringskart.

