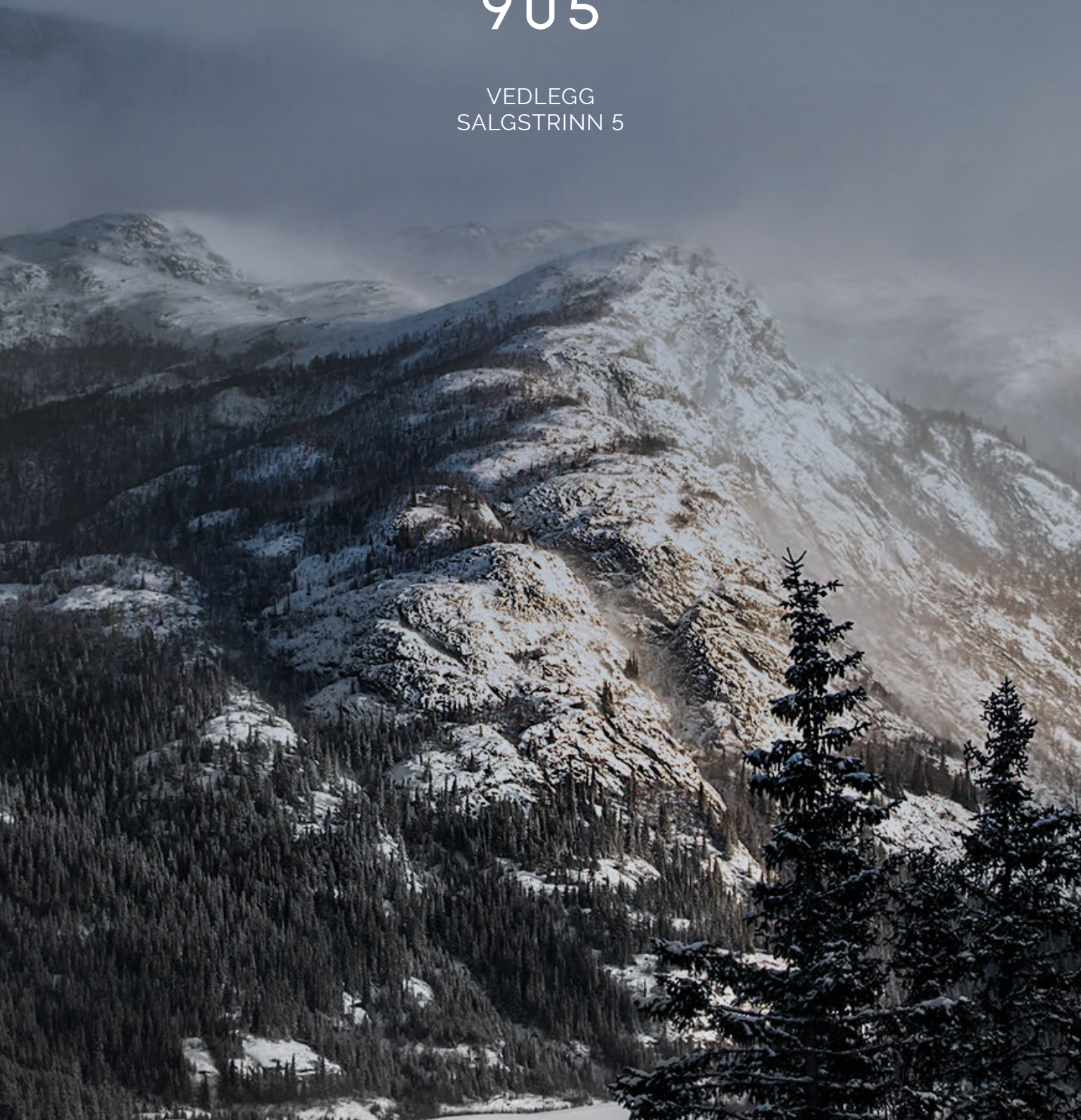


SKARSNUTEN

905

VEDLEGG
SALGSTRINN 5



905 METER OVER HVERDAGEN

La drømmen om Hemsedal bli til virkelighet!

EIENDOMMEN A-Å

Skarsnuten 905, fritidsleiligheter 75/77

Selger/Utbygger

Skarsnuten Utvikling AS
Sundveien 23B, 1397 Nesøya
Org.nr: 931 173 324

Hjemmelshaver

Skarsnuten Eiendom AS
Nedre vei 8, 3183 Horten
Org.nr: 980 894 002

Eierforhold

Selveier fritidsleiligheter

Entreprenør

Navn: Kreno AS
Adresse: Østensjøveien 9, 0661 Oslo
Org.nr: 916 314 701

Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av:
EIE Oppgjør
Org.nr: 990 025 983 / oppgjor@eie.no
Pb. 4110, 0217 Oslo

Eiendomsmegler

EIE Fjellmegleren Hemsedal
3560 Hemsedal
Org.nr: 982 082 161

Victoria Follesø Eriksson
Ansvarlig megler
Tlf. 95 44 33 09
Mail: vf@eie.no

Oppdragsnummer

29260066

Stipulert overtagelse og innflytting

Byggestart forventes i løpet av 3. kvartal 2026. Forventet ferdigstilling er i løpet av 1. kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Cirka 6 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 1. juli 2027.

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.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det skal innhentes ferdigattest, men overtagelse kan skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse kan godtas i de tilfeller hvor utstedelse av ferdigattest betinger ferdigstilling av andre seksjoner eller byggetrinn i prosjektet, ferdigstilling av uteområder og/eller mindre arbeider som ikke er til hinder for at leilighetene kan tas i bruk. Om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Priser/prosedyre

Prisene på leiligheten er fastsatt og fremgår av vedlagte prisliste. Selger kan velge å åpne for budrunde på noen eller alle leilighetene, dette blir informert om i forkant av salgsstart.

Leilighetene selges etter prinsippet "førstemann til mølla" og til den pris som er fastsatt. De som ønsker å kjøpe i dette prosjektet, fyller ut og leverer vedlagt tegningsskjema/kjøpsbekreftelse/elektronisk budskjema til meglerforetaket. Overnevnte betyr at det ikke benyttes "budrunde" fra salgsstart og frister ved kjøp av leilighet i dette prosjektet. Kjøper vil få utlevert budjournal, men det gjøres oppmerksom på at registrering av budfrist vil måtte gjøres som formalia. De som ønsker å kjøpe i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse/elektronisk budskjema, ha hatt kontakt med en finansierings-institusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Ved flere kjøpsbekreftelser innen salgsstart på samme enhet, vil det bli foretatt loddtrekning.

Utbygger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter uten varsel.

Kjøpsomkostninger

Ved kjøp av fast eiendom, betales følgende omkostninger, i tillegg til kjøpesummen:

- Dokumentavgift 2,5 % av andel av tomteverdi på kr 10.000,-. Tomteverdi er satt til kr 10 000,- per kvm BRA. (Eks. vil andel tomteverdi på 99 kvm utgjøre kr 1.360.000,-)
- Tinglygingsgebyr skjøte kr 585,-.
- Tinglygingsgebyr pantedokument kr 585,- pr. dokument.
- Panteattest kr 200,-.

Totalt omkostninger og totalpris kommer frem av prislisten. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

I tillegg til omkostninger skal det innbetales engangsinnbetaling til startkapital til sameiet kr 10.000,- pr. leilighet.

Betalingsplan og oppgjør

A. Kjøper betaler ved kontrakt og garanti iht. buofl §12, 10 % av kjøpesummen (20% ved profesjonell kjøper).

B. Kjøper betaler 90% av kjøpesummen, samt omkostningen for boligen, senest 3 dager før overtagelse.

Sum tilvalg faktureres sammen med sluttoppgjør, punkt B.

Så snart Utbyggers/selgers forbehold er bortfalt og garanti i henhold til bustadoppføringslovens § 12 er stilt, betaler kjøper 10 % av kjøpesummen. (Det skal innbetales 20 % av kjøpesum kontant ved kontrakt dersom kjøper er å anse som profesjonell.)

Resterende del av kjøpesum og tilvalgskostnader pluss omkostninger betales innen 5 dager før overtagelse. Samtlige beløp innbetales til meglerforetakets klientkonto. 10 % beløpet som innbetales fra kjøper til meglerforetakets klientkonto er avtalt å være forskudd/depositum og utbygger må stille garanti for beløpet etter bustadoppføringslovens § 47 (3) for å kunne nyttiggjøre seg dette. Forskuddet/ depositumet må være fri egenkapital. Når Utbygger har stilt lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto.

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.

Forsinket 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.

Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Forsikring

Utbygger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtagelse. Fra og med overtagelse vil bygningsmassen bli forsikret via fellespolise gjennom sameiet. Hver enkelt kjøper må etablere egen innboforsikring.

Sameiet/økonomi (forretningsfører)

Bygget vil bli seksjonert og organisert i et sameie. Hver leilighet vil få en ideell sameiebrøk, regnet ut fra leilighetens bruksareal (BRA). Garasje skal ikke medregnes.

Endelige vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med seksjonering.

Det er utbyggers ansvar å sørge for stiftelse av sameiet. Sameiet skal registreres i Brønnøysund. Sameiet vil formelt ha 8 deltagerer. Det vil avholdes årlige sameiermøter for hvert sameie.

Hver eier har rett til innsyn i regnskap for kostnader, det skal oppnevnes en intern revisor for kostander for sameiene.

Sameiet står selv ansvarlig for å sette opp egne serviceavtaler for bygget.

Utbygger har resteiendomsrett i prosjekteiendommen og forbeholder seg retten til å disponere over eiendommen for å realisere planer om flere byggetrinn. Utbyggers disposisjonsrett innbefatter å oppføre flere bygninger for salg, bestemme om ny bygningsmasse skal innlemmes i sameiet eller sammen med en del av grunnen skilles ut som separate sameier.

Forretningsfører er p.t. ikke avtalt, men vil bli engasjert av selger før overtakelse.

Leilighetene

Leilighetsbygget går over 4 etasjer og består av 8 fritidsleiligheter fordelt over 3 etasjer. Leilighetene får 1-2 garasjeplasser i P-kjeller og sportsbod på ca. 5-7 kvm.

Adkomst til leilighetene via trapp i felles trapperom eller heis.

For nærmere beskrivelse av innhold og areal for de enkelte leilighetene, se vedlagte planskisser og beskrivelse under standard.

Ordensregler/dyrehold

Ordensregler kan fastsettes av sameiet gjennom sameiermøtet og etter at sameiet er etablert. Det foreligger per dags dato ingen bestemmelser om dyrehold. I forbindelse med utleie må eier forholde seg til de retningslinjer og ordensregler som fastsettes i vedtekter og/eller husordensregler.

Muligheter for utleie

Det er ingen utleieplikt og eiere står fritt til å leie ut sin leilighet i samsvar med vedtekter og ordensregler for sameiet.

Felleskostnader

De månedlige felleskostnadene er stipulert til kr 28,- per kvm BRA per måned per leilighet.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere:

Felles bygningsforsikring, strøing/brøyting av adkomstveg og internveger, drift og vedlikehold av heis, årskontroll brannalarmanlegg, sprinkleranlegg og brannslanger, forretningsførsel.

Abonnementsgebyr på vann og avløp faktureres direkte til seksjonseieren av Hemsedal kommune.

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte felleskostnader kun er stipulert og satt som et forslag ut ifra det man vet om prosjektet på dette stadiet. Endelige felleskostnader vil bli endelig fastsatt av sameiet, og sameiet kan også vedta at andre avgifter/kostnader skal inngå i felleskostnadene.

Felleskostnader inneholder ikke avsetning til fremtidig vedlikehold. Sameiet kan beslutte å avsette spesifikt beløp til vedlikeholdsfond.

I henhold til vedlagte utkast til vedtekter fordeles felleskostnadene etter eierbrøk.

Fellesgjeld

Leilighetene overdras til kjøperne uten fellesgjeld.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil faktureres hver enkelt enhet. Det faktureres abonnementsgebyr fra kommunen for vann og avløp direkte til hver seksjonseier. For satser og avgifter vann og avløp se: www.hemsedal.kommune.no.

Eksempel fra Hemsedal kommune sine nettsider den 10.03.2026:

Målt forbruk - Fritidsbustad (120 m³):

Vatn: Kr 4.274,- + (120 m³ x kr 39,95/m³) + kr 184,- = kr 9.252,-

Avløp: kr 4.046,- + (120 m³ x kr 41,70/m³) = kr 7.027,-

Renovasjon fritid: kr 3.908,-

Kommunal eiendomsskatt

Hemsedal kommune har eiendomsskatt for bolig- og fritidseiendommer. Skattesatsen er for 2026 på 3,5 % av eiendomsskattetaksten med et bunnfradrag på 1 MNOK. Skattesatsen kan årlig endres med 1 % og kan ikke overstige 4 %. Kommunestyret skal hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for kommende skatteår ta stilling til etter hvilke satser og regler som eventuell eiendomsskatt skal utskrives. Se kommunens nettsider eller kontakt kommunen direkte for ytterligere informasjon.

Vei/vann/avløp

Vann og avløp: Offentlig vann og avløp.

Vei: Adkomst fra felles privat veg fra Holleskardsvegen. Eier av fritidsleilighet ved Skarsnuten 905 må selv bekoste abonnement til Holleskardsvegen som bidrag til vedlikehold, brøyting av denne tilkomstvei. Per 2026 er satsene kr 1.000,- per bil per år. Abonnement tegnes på www.youpark.no – Bomveien heter: Holdeskarvegen.

Andre løpende kostnader

Utover det som er nevnt under salgsoppgavens punkt om "Felleskostnader" og "Offentlige/kommunale avgifter", kommer følgende årlige kostnader:

- Innboforsikring.

- Bomkort til Holdeskarvegen (per 2026 kr 1.000,- per bil per år)

- Avsetning innvendig vedlikehold.

- Tv/Internett etter ønsket abonnement.

- Strøm etter forbruk.

Renovasjon/søppelhåndtering

Det planlegges for fellesløsning for flere bygg i området. Det er også etablert felles avløpshåndtering nederst i Holleskardsvegen.

Ligningsverdi

Ligningsverdi fastsettes først etter ferdigstilling. Ved formuesfastsettelsen av eiendom skilles det mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringsseiendom (sekundærbolig) For rene fritidseiendommer skal formuesverdi fastsettes til maksimalt 30 % av markedsverdi, eventuelt til 30 % av bygge kostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For ytterligere spørsmål om konsekvenser ved kjøp og eie, vennligst ta kontakt med Skatteetaten.

Bebyggelse

Nærområdet består i dag av alpinløype, Skarsnutenheisen, veier og mindre grøntareal. Området er under utvikling og det gjøres oppmerksom på at det vil utvikles bebyggelse på tomtene rundt.

Parkering

Som standard leveres 1-(2) parkeringsplasser per leilighet i garasje. Parkeringsplassene i garasje vil seksjoneres som tilleggsareal til seksjonen.

Tomt og eiendommens betegnelse

Leilighetsbygget - gnr. 75, bnr. 77

Areal ca. 978 m² (tomten er oppmålt. Tomten vil kunne grensejusteres før overtagelse og avvik vil kunne forekomme).

Bygget skal seksjoneres og hver enkelt leilighet/seksjon vil få tildelt eget seksjonsnummer. Det vil være felles eiet tomt.

Brøyting og vedlikehold av intern veier organiseres felles for flere bygg/sameier i området. Det foreligger derfor adkomstrett foran bygget for øvrige leilighetsbygg i samme linje.

Eiere kan ikke disponere gjesteplasser eksklusivt over lengre tid. Utvendige arealer foran og mellom byggene opparbeides med hensiktsmessig utførelse og hyggelige fellesarealer.

Endelige adresser foreligger ikke på salgstidspunktet, og vil bli fastsatt av kommunen på et senere tidspunkt.

Reguleringsmessige forhold

Prosjekttomten er per i dag omfattet av reguleringsplan for Skarsnuten med plan ID: 2012014

Se plan, bestemmelser og kart på <https://arealplaner.no/hemsedal3326/arealplaner/search> og søk på eiendom 75/77.

Reguleringsformålet for området er: FR5 er farge gul - fritid.

Området er under fortsatt utvikling og det er flere godkjente og ubebygde tomter i nærområdet og foran eiendommen. Det må kunne påregnes byggeaktivitet på disse i fremtiden. Kjøper må også akseptere at skisser av fremtidige bygg, rammer og områdene kan bli gjenstand for endringer og tilpasninger i forbindelse med videre utvikling av området.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på oppgitt informasjon i salgsoppgaven, samt følgende vedlegg:

- Prislister
- Materialbeskrivelse
- Leveransebeskrivelse
- Eiendommen A-Å
- Plantegning
- Fasadetegning
- Reguleringsbestemmelser og reguleringskart
- Foreløpige utkast til vedtekter

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumenter i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud / kjøpsbekreftelse

Alle kjøpetilbud skal være skriftlig eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via epost/sms/leveres til megler, sammen med kopi av legitimasjon. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Elektronisk kommunikasjon

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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 skal brukes som fritidsbolig.

Salgsbetingelser / Lovverk

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova §12 og at kjøper i §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres etter avhendingslova. Bygget inneholder flere enheter som skal seksjoneres, Eierseksjonslovens bestemmelser vil også komme til anvendelse.

Så snart avtale er inngått, eller når forbeholdene er løftet, utsteder utbygger en garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen; jfr. bustadoppføringslovas § 12, per i dag pålydende 3 % av kjøpesummen i byggeperioden frem til overtagelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtagelse.

Leilighetene leveres bygg-rengjort.

Avbestilling

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

For avbestilling som skjer etter vedtatt byggestart gjelder bustadoppføringslova § 53, som innebærer at selger skal erstattes for hele sitt økonomiske tap ved en avbestilling.

Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet ved avbestilling.

Energimerking

Alle boliger som selges ut skal ha energiattest. Energiattest skal fremlegges kjøper innen overtagelse. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Overdragelse/resalg

Transport eller overdragelse av kontrakten krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 150 000,- som belastes opprinnelige kjøper.

Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg.

Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Ved kjøp som profesjonell, eller av forbruker der kjøpet ikke er til eget bruk, og kjøper må anses som profesjonell, må kjøper være klar over at det må stilles garanti etter bustadoppføringsloven ovenfor ny kjøper.

Det er ikke mulig å tegne eierskifte-/boligkjøperforsikring ved kjøp av prosjekt/nybygg.

Hjemmelsforhold/ heftelser/servitutter/rettigheter/forpliktelser

Hjemmelshaver til eiendommen er Skarsnuten Eiendom AS, det er stilt generalfullmakt til Skarsnuten Utvikling AS som er selger.

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Det er prosjektert flere leilighetsbygg tilsvarende dette på nabo eiendommer. Selger forbeholder seg retten til å etablere/inngå felles avtaler om tilgang til renovasjonsanlegg, lekeplasser mv. for flere bygg. Disse skal blant annet regulere adgang, bruk og drift av de ulike områder/forhold. Det planlegges at hvert bygg vil bli et sameie.

Det gjøres oppmerksom på at det på prosjekttomten kan bli påheftet ytterligere servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet eller omkringliggende eiendommer, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering og drift av bebyggelsen og sameiet.

På hovedbølet som prosjektets tomt blir utskilt fra kan det være tinglyst servitutter og heftelser som ikke kan slettes. Hver seksjon selges fri for panteheftelser, men kjøper må aksepterer at det kan bli liggende heftelser vedrørende tinglyste adkomstretter, parkering og annet som er vurdert til å ikke ha betydning eller begrensning for den enkelte seksjon.

Eier er avhengig av Holleskardsvegen for å ta seg frem til eiendommen. Det ligger ingen tinglyst forpliktelse om å betale avgift til veien. Men for alle praktiske formål må eiendommen betale avgift til Holleskardsvegen. Eiendommen er avhengig av privat vei fra Holleskardsvegen inn til enheten. Drift og vedlikeholdskostnader må dekkes av samtlige brukere.

Lov om hvitvasking / Meglers rett til å stanse gjennomføring av en transaksjon

I henhold til «Hvitvaskingsloven» av 1. januar 2018 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfylder lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres kontrahent.

Tilvalg og endringer

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av leiligheten innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen.

Tilvalg avtales direkte mellom kjøper av leilighet og entreprenør. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg. Utbygger/entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jfr. bustadsoppføringslova § 44. Det tillates ikke leveranse herunder egne materialer/innredninger mv. fra kunde før etter overtagelse.

Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra entreprenør vedrørende tilvalg og frister for dette. Kjøper er bundet til å bruke produkter levert via hovedentreprenør.

Kjøpere har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova §44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslove §9.

Selger vil utforme en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalg og endringer faktureres fra totalentreprenør/utbygger og innbetales til meglers klientkonto ved forfall. Etter igangsetting vil det være frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Tilvalg og endringer faktureres fra totalentreprenør/utbygger og innbetales til meglers klientkonto 5 dager før overtagelse. Alle innbetalinger utføres til meglers klientkonto.

Utbygger kan ta 20% påslag på merkostnaden ved kjøpers tilvalg/endringer for administrasjon, fortjeneste og garantiansvar på entreprenørens tilvalgskostnader.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg og endringer som kjøper forutsetter at det skal være mulig å få utført av totalentreprenøren.

Meglerns vederlag (Betales av oppdragsgiver)

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,45% meglerprovisjon av salgssummen per enhet og 7.900 for oppgjør. Utlegg og andre kostnader etter avtale. I tillegg kommer de utlegg/andre kostnader megler har hatt i oppdragstiden. Alle kostnadene er eksklusiv mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av utbygger til meglerforetaket. Salgsoppgaven er godkjent av utbygger.

Areal

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012

- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012

Selgers forbehold byggestart og finansiering

Byggestart forutsetter:

- Et tilfredsstillende forhåndssalg.
- At rammetillatelser og igangsettelsestillatelser, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt
- At detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen
- At det inngås en, for selger, tilfredsstillende entreprise -og finansieringsavtale.
- Ferdigstillelsesgaranti etter Bustadoppføringslova §12 vil iht. lovverket bli stilt av selger straks etter at alle forbehold er hevet, igangsettelse er gitt og før byggearbeidene tar til.
- Det tas forbehold om åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger. Disse forbeholdende gjelder også for utsettelse av plikt for §12 garanti.

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 1. juli 2027 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Selgers forbehold tegninger, illustrasjoner, planskisser og leveranser

- Det tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og eventuelle endringer vil bli varslet.

- Selger har rett til å gjøre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart og dette kan medføre mulige endringer for å blant annet møte offentlige krav

- Alle forbehold gitt i leveransebeskrivelse gjelder for kjøpet.

- Det gjøres oppmerksom på at endelig type kledning og retning på denne ikke bestemmes før husene er ferdig prosjektert.

- Boligene leveres uten garderobeskap og ovner.

- Det leveres enkeltservant på bad, men det er mulig å oppgradere til dobbelservant der det er plass til det.

- Det tas forbehold om at tekniske punkter ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. I møte med kjøkkenkonsulent vil kjøper selv tegne sitt eget kjøkken med valg av fronter, benkeplate og hvitevarer. Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne.

- Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik, sprekkdannelser, svinn, riss på vegg, gulv og takflater på +/- 10mm. Slike forhold kan ikke påberopes som mangler.

- Dersom ikke annet er avtalt, er det leveransebeskrivelsen og dens forbehold som legges til grunn for kjøpet og ferdigstillelse. Selger gjør oppmerksom på at illustrasjoner inneholder blant annet hekker, trær, planter, asfalt, belegningsstein, kantstein, støttemurer, biler, møbler, terrasser og lamper, dette medfølger ikke handelen. Stiplede ting på tegningssett leveres ikke og er kun ment som forslag og ideer.

- Det tas forbehold om at tegninger, foto, 3D, og illustrasjoner i salgsmateriell som salgsprospekt og annonse kun er av illustrativ art og vil kunne avvike fra ferdig leveranse og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvordan endelig utforming vil bli. Omgivelsene rundt husene er manipulert.

- Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av et ferdigstilt prosjekt, og gir ikke uttrykk for hva som skal leveres. Inntegnet utstyr/inventar er ment som illustrasjoner og medfølger ikke. Videre kan det derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning utover dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

- Plantegninger viser ikke alle sjakter og føringer for tekniske installasjoner og annet, herunder blant annet ventilasjon, termineringsskap for vann og strøm. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Det kan forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning som også kan gi arealavvik. Ventilasjonsanlegget kan plasseres i bod, vaskerom eller på

kaldt loft, avhengig av konstruksjon på det enkelte hus. Plassering av ventilasjonsaggregat og evt. sentralstøvsuger gjøres i forbindelse med detaljprosjektering.

- Det tas forbehold om at ferdig terreng og utomhusareal kan avvike fra utomhusplanen, illustrasjoner og arkitekttegninger, og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvilke innretninger som vil måtte bli plassert hvor. Selger står fritt til å fordele endelig areal og plassere tekniske innretninger etc.

- Utbygger har rett til å plassere og etablere drenerings- og pumpekummer og elektro- og fiberskap, samt andre installasjoner der byggherre finner det hensiktsmessig. Tilsvarende kan det bli etablert nedsenket terreng og andre tiltak ifm overvannshåndtering. Felles tekniske installasjoner vil bli koblet til fellesanlegget. Service- og driftskostnaden fordeles av sameiet.

- Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

- Det blir lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel. Røropplegg for TV og bredbånd er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak i stue. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper. Selger er ikke ansvarlig for å arrangere interne avtaler mellom kjøpere i prosjektet eller leverandør av tv/internett el.

- Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette må organiseres av sameiet via serviceavtaler.

Øvrige forbehold

- Eiendommen vil bli seksjonert og det tas forbehold om endelig godkjenning og justeringer.

- Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av området herunder deling, seksjonering, adkomstrettigheter, erklæringer, servitutter mm. Kjøper er også pliktig til å videreføre denne plikten til fremtidige kjøpere.

- Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kjøpekontrakten vil det ikke være mulig å endre tilvalg som opprinnelig kjøper har gjort. Dersom kontraktposisjonen transporteres før ferdigstillelse, påløper det kr 150 000,- i transportgebyr for merarbeid for selger.

- Boligen overleveres byggrensjert etter følgende standard. Boligen ryddes for byggeavfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

- Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, pandemi, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

- Detaljerte plantegninger med mål ikke blir levert ut før overlevering.

Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstoler ved eiendommens verneing.

Datert: 25.03.2026



SKARSNUTEN 905

Materialbeskrivelse



Produkter og materialer på baderom

Overflater, produkter og materialer i leveransen

Standardleveransen

Standardleveransen omfatter nøye utvalgte overflater, produkter og materialer som er tilpasset prosjektet og inkludert i boligprisen. Dette inkluderer blant annet fliser, parkett, peis, elektriske installasjoner, kjøkken, baderom og andre elementer beskrevet i leveransebeskrivelsen. Denne materialbeskrivelsen gir en oversikt over de valgte komponentene. I tillegg vil det være mulighet for tilvalg, slik at fritidsboligen kan tilpasses din personlige stil og behov.

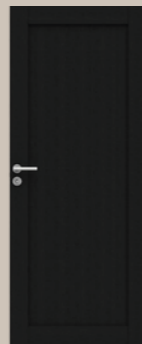
Panel

Innvendig panel fra Norsk LImtre i fargen Drivved



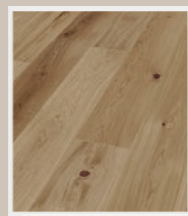
Dører og håndtak

Dører i farge 'Dempet sort'. Håndtak leveres i i sort



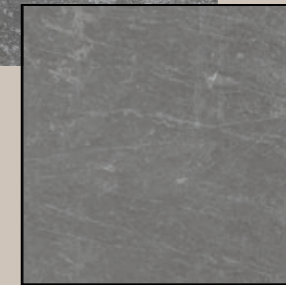
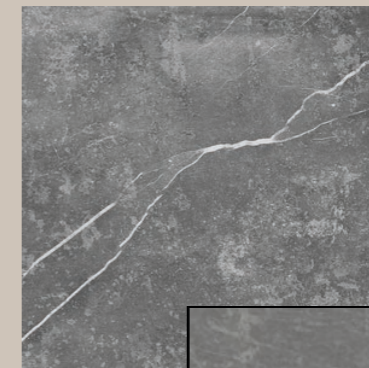
Parkett

1- stavs parkett i eik rustikk



Bildene er levert av produsenten, og det tas forbehold om eventuelle avvik fra virkeligheten, da lysforhold og fargegjengivelse kan påvirke det visuelle inntrykket.

Fliser i 60x60-format i grå utførelse fra Corloker Ceramica leveres i henhold til leveransebeskrivelsen.



Regnfallsdusj og armatur til servant i stilrent design og krom overflate fra Hans Grohe



Servant kran



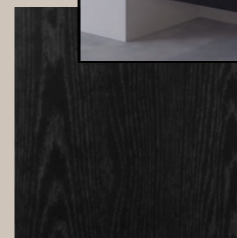
Dusjarmatur - Hans grohe Krom

Vegghengt WC fra Villeroy and Boch og betjeningsplate fra TECE eller Geberit



Walk-in dusjløsning i Krom

Baderomsmøbler i sort eik



Servant i porselen



Limt speil, tilpasses størrelse på møbel

Kjøkkenleveranse

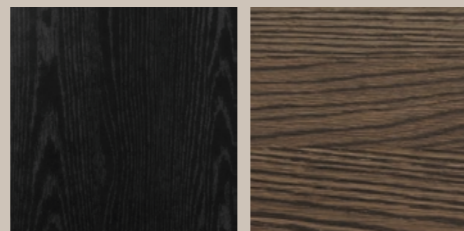
Tilvalget for kjøkkenet utføres hos Svane Kjøkken, som også vil stå for leveransen av kjøkkenet.

Kjøkkenet leveres som standard i eik, i fargene sort eller Nordic Raw, med benkeplate i heltre eller sort laminat. Hvitevarer inngår i standardløsningen. Nærmere detaljer fremkommer i tilvalgsprosessen.

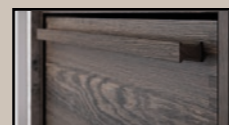
Innredningen og plassering av tekniske elementer, som kokeplate og vaskepumpe, fastsettes i prosjekteringsfasen, og veiledende plassering er vist på plantegningen til den aktuelle leiligheten som følger prospektet.

Det vil være mulighet for oppgradering i tilvalgsprosessen. Enkelte leiligheter kan velge kjøkkenøy som tilvalg der dette ikke er inkludert som standard.

Kjøperen vil motta direkte kontakt fra en kjøkkenkonsulent fra Svane for videre oppfølging.



Kjøkkenarmaturet leveres av Hans Grohe.



Kjøkkenet i farge Nordic Raw.



Illustrasjonene viser eksempler på hvordan et standardkjøkken kan se ut. Utforming og skapinnredning kan variere mellom leilighetene. Se plantegningen for kjøkkenløsningen i den aktuelle leiligheten.

Det tas forbehold om at illustrasjonene og plasseringen kun er veiledende, og at de kan avvike fra den faktiske og endelige løsningen. Endringer kan forekomme i detaljprosjektering.



Tilvalgsmuligheter

Følgende deler av leveransen vil være åpne for endringer: Parkett, kjøkken, fliser, elektro, badersinnredning, armaturer, badersinnredning, farge på panel, osv. Alle kjøpere vil motta utfyllende informasjon og priser for alle produkter, samt ha muligheten til å kommunisere med tilvalgsconsulenten.

Det blir utarbeidet en egen elektroplan som standard for hyttene. Individuelle behov kan imøtekommes gjennom tilvalg. Mer informasjon om elektrotilvalg vil bli gitt i tilvalgsprosessen.



Bildene viser eksempler på noen av de mange tilvalgsmulighetene!



Forbehold:

Vi forbeholder oss retten til å erstatte angitte produkter i denne materialbeskrivelsen med tilsvarende varer dersom de ikke er tilgjengelige på bestillingstidspunktet. Valgene som er oppgitt, er basert på leverandørens til enhver tid gjeldende sortiment, og kan derfor endres frem til bestilling. Standard- og tilvalgsleveransen er ment som et utgangspunkt for hva som planlegges levert, men kan ved behov endres, for eksempel som følge av leverandørendringer, utgående produkter eller andre leveranseproblemer. Det tas også generelt forbehold om at bilder og illustrasjoner kan avvike fra det faktiske produktet. Det vises for øvrig til de forbehold som fremkommer i salgsoppgaven.



LEVERANSEBESKRIVELSE

Skarsnuten 905, trinn 5, hus 9

1. Innledning og forbehold

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere kjøper om bygningens viktigste bestanddeler, materialer og funksjoner. Dokumentet er en del av kontraktgrunnlaget og skal leses i sammenheng med vedlagt materialbeskrivelse, tegninger og øvrige kontraktsdokumenter.

Dersom det foreligger motstrid mellom leveransebeskrivelsen og salgstegningene, er det leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

1.1 Generelle forbehold

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialer, produkter og løsninger når dette er nødvendig for å ivareta offentlige krav, tekniske forhold eller byggetekniske hensyn. Slike endringer skal ikke forringe den generelle standarden vesentlig. Eventuelle erstatningsprodukter skal ha tilsvarende funksjon og kvalitet.

Illustrasjoner, 3D-bilder og tegningsmateriale i prospektet er kun veiledende og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen, herunder møblering, skap, dekor, beplantning og lignende. Garderobeskap og annen løs innredning omfattes ikke av leveransen. Salgstegningene er ikke egnet for måltaking. Det er de ferdig prosjekterte arbeidstegningene det bygges etter. Salgstegningene er ikke egnet for måltaking. Det er de ferdig prosjekterte arbeidstegningene det bygges etter. Oppgitte arealer er ca.-mål og kan avvike noe fra ferdig bygg. Arealavvik følger toleransene i NS 3940.

Det tas forbehold om plassering og størrelse på sjakter, kanaler, nedføringer og tekniske installasjoner, da det tekniske anlegget ikke er ferdig detaljprosjektert på salgstidspunktet. Det vil bli behov for inspeksjonsluker i forbindelse med rørføringer og tekniske installasjoner. Antall og plassering av disse tilpasses underveis i prosjektet.

2. Konstruksjon og byggeteknikk

Prosjektet leveres i henhold til Teknisk forskrift av 2017 (TEK17) med de revisjoner som gjelder på tidspunktet for rammetillatelse.

Byggene fundamenteres i henhold til gjeldende forskrifter og geotekniske anbefalinger. Bærekonstruksjon for garasjeanlegg og dekker er i betong og stål. Bærekonstruksjonen for taket utføres i tre.

Yttervegger i bindingsverk. Delevegger i betong eller bindingsverk avhengig av konstruktiv løsning. Bæresøyler og synlige fasadekonstruksjoner i stål og/eller betong.

2.1 Fasade

Utvendig fasadekledning består i hovedsak av trekledning som er systembehandlet før montering. Sagsskår, endeved og toppstrøk må etterbehandles av sameiet i henhold til vedlikeholds dokumenter som følger i FDV-dokumentasjonen. Det gjøres oppmerksom på at naturlig fargevariasjon i tre kan forekomme, og at trevirke vil endre fargeuttrykk over tid grunnet værpåvirkninger. Slik endring er normalt og ikke reklamasjonsberettiget. Etterbehandling av kledning skal følge instruks dokumentene levert som FDV.

I tillegg til treverk vil det være innslag av steinmateriale eller annet fasademateriale. Endelig materialvalg og utforming fastlegges i samråd med arkitekt og entreprenør.

2.2 Balkong

Balkonger leveres med tredekke og bærekonstruksjon i tre og stål. Rekkverk i glass med rundt stålgelender, utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Underside av balkong leveres malt i byggets farger.

Det tillates ikke montering av utvendig solskjerming eller andre konstruksjoner på balkong uten godkjenning fra sameiet. Tredekke på balkong krever regelmessig vedlikehold i henhold til FDV-dokumentasjonen.

3. Brann og sikkerhet

Bygget tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår brannsikkerhet (TEK17). Følgende leveres:

- Røykvarsler og brannalarmanlegg i henhold til myndighetenes krav
- Branneteksjon i hver leilighet med avstillingsmulighet
- Boligsprinkleranlegg i leiligheter og fellesareal inkludert trapper. Sprinklerhoder blir synlige i himling
- Slukningsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter

4. Generelt om standard og toleranser

Arbeidene utføres i samsvar med kontraktsgrunnlaget, prosjekterte løsninger, gjeldende offentlige krav samt følgende toleranse- og kvalitetsnivåer:

- Innvendige vegger og himlinger i leiligheter: Toleranseklasse C (3)
- Gulv i leiligheter: Toleranseklasse B (2)
- Lydteknisk dimensjonering: Lydklasse C i henhold til NS 8175
- Malte flater: Estetisk klasse K1 og K2 der entreprenøren finner dette hensiktsmessig

For øvrig legges gjeldende lover, forskrifter, standarder og prosjekterte løsninger til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Prosjekteringen utføres av ansvarlige foretak med ansvarsrett, som velger løsninger for å oppfylle funksjonskravene i TEK17.

Ansvarssystemet etter plan- og bygningslovgivningen innebærer at prosjektering og utførelse ivaretas av kvalifiserte foretak, med dokumentasjon og kontroll i samsvar med gjeldende regelverk, herunder fremleggelse for bygningsmyndighetene når dette kreves.

4.1 Naturlige egenskaper ved materialer

Det gjøres oppmerksom på at naturlige materialer vil kunne bevege seg ved endringer i temperatur og luftfuktighet. Dette er en naturlig prosess som entreprenøren ikke kan kontrollere, og omfanget vil kunne variere fra bolig til bolig avhengig av inneklime og materialvalg.

4.2 Produktforbehold

Angitte produkter, produktangivelser og materialer kan bli erstattet med produkter og materialer med tilsvarende funksjon og kvalitet dersom opprinnelig produkt utgår, ikke er tilgjengelig, eller det av byggetekniske hensyn er nødvendig. Selger vil bestrebe seg på å velge likeverdig kvalitet.

5. Romspesifikasjoner

Nedenfor følger overordnet materialbeskrivelse for hvert rom. For detaljert produktspesifikasjon henvises til vedlagt materialbeskrivelse.

Entré

Gulv: Fliser grå 60x60 cm
Vegger: Behandlet furupanel
Tak: Behandlet furupanel
Lister: Behandlet furu

Stue

Gulv: 1-stavs eikeparkett, Natur
Vegger: Behandlet furupanel
Tak: Behandlet furupanel
Lister og foringer: Behandlet furu

Soverom

Gulv: 1-stavs eikeparkett, Natur
Vegger: Behandlet furupanel
Tak: Behandlet furupanel
Lister og foringer: Behandlet furu

Kjøkken

Gulv: 1-stavs eikeparkett, Natur
Vegger: Behandlet furupanel

Tak: Behandlet furupanel
Lister og foringer: Behandlet furu

5.1 Takhøyder

Takhøyde kan variere fra ca. 240 til over 300cm, avhengig av rom og tekniske føringer i himling. Takhøyde i øvre etasje vil variere med takkonstruksjonen. Oppgitte takhøyder er nominelle mål og kan avvike noe grunnet tekniske installasjoner, nedforinger og konstruktive løsninger. Takhøyde måles til den permanente og bærende konstruksjon.

6. Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres fra Svane Kjøkken eller tilsvarende leverandør. Innredningen inkluderer overskap, underskap og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum samt hvitevarer. Se plantegning for standard kjøkkenleveranse.

7. Baderom

Baderom bygges på tradisjonell måte med våtromsplater og fliser, utført på stedet i henhold til gjeldende krav fra TEK17.

Hovedbaderom

Gulv: Grå fliser 60×60 cm
Gulv dusj: Grå fliser 60×60 cm
Vegger: Grå fliser 60×60 cm
Tak: Behandlet furupanel
Sluk: Plasseres i nedsenket dusj

Det gjøres oppmerksom på at fliser er et naturprodukt og at det kan forekomme fargevariasjoner mellom leveranser og mellom utstilt prøve og faktisk leveranse. Slike variasjoner er normale og ikke reklamasjonsberettigede. Innredninger følger materialbeskrivelsen. Plass for vaskemaskin med varmtvannsbereder montert over i søyle. Vaskemaskin leveres ikke.

8. Sanitærutstyr

Leilighetene leveres med sanitærutstyr i henhold til materialbeskrivelsen. Alle blandebatterier er ettgreps. Blandebatteri for dusj er termostatstyrt. Det installeres fordelerskap for leilighetens røranlegg i vegg.

Plasseringen av sanitærutstyr følger prosjekterte tegninger. Mindre justeringer i plassering kan forekomme av byggetekniske hensyn.

9. Vinduer og dører

9.1 Vinduer

Vinduer leveres i henhold til TEK17-krav for energi og sikkerhet. Vinduer leveres med lik farge innvendig og utvendig. Fargenyanse fastsettes av arkitekt i samråd med entreprenør.

Det gjøres oppmerksom på at kondens på vinduenes utside kan forekomme under visse værforhold. Dette er en naturlig konsekvens av vinduers gode isoleringsevne og er ikke en mangel.

9.2 Ytterdører

Inngangsdør til hver leilighet leveres med laminat overflate. Inngangspartiet leveres med solid fellesdør.

10. Tekniske anlegg

Tekniske føringer vil primært gå i området bad, kjøkken og gang. Der det må føres tekniske installasjoner gjennom andre rom, vil dette bli løst med sjakter eller innkassinger.

10.1 Elektrisk anlegg

Stikkontakter og elektriske punkter leveres i henhold til forskrift (NEK 400:2014 eller gjeldende versjon). Skjult elektrisk anlegg med brytere og kontakter i sort utførelse. I vegger av betong benyttes åpent elektrisk anlegg med synlige føringsveier.

Automatsikringer i eget sikringssskap i hver leilighet. Hovedtavle og måleranlegg for leilighetene i felles teknisk rom.

Belysning

- Bad: Downlights (LED) i himling, med dimmer
- Øvrige rom: Ett takpunkt per rom (lampe er ikke inkludert)
- Terrasse/balkong: Utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt
- Trappeoppganger og fellesarealer: Belysning med bevegelsessensorer

10.2 TV/data

Det fremføres fiber inn til leiligheten. Kjøper må selv bekoste tilkoblingskostnad og abonnement gjennom aktuell leverandør dersom man ønsker å benytte denne løsningen. Entreprenør er ikke ansvarlig for leverandørens tjenestetilbud eller priser.

10.3 Oppvarming

Det leveres elektrisk oppvarming i alle rom for varig opphold. Type og plassering av varmekilde fastsettes under detaljprosjektering. Oppvarming av flislagte arealer og oppholdsrom (stue/kjøkken) skjer via varmekabler i gulv.

Det gjøres oppmerksom på at energiforbruket til oppvarming vil avhenge av beboers bruksmønster, utetemperatur og ventilasjon. Entreprenøren gir ingen garantier for spesifikke energikostnader.

10.4 Ventilasjonsanlegg

Hver leilighet leveres med eget balansert ventilasjonsanlegg (uten kjøling) med varmegjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Tilluft- og avtrekksventiler plasseres i himling eller innervegg. Inntak og avkast på yttervegg.

Ventilasjonsaggregat for leiligheten plasseres i himling eller på vegg i gang/garderobe. Endelig plassering avklares under detaljprosjektering. Aggregatet vil generere noe driftslyd, som er normalt og ikke reklamasjonsberettiget så lenge lydnivået er innenfor gjeldende krav.

Ventilasjonsanlegget krever regelmessig filterbytte og service for å fungere optimalt. Kjøper er ansvarlig for dette etter overtakelse. Informasjon om vedlikeholdsintervaller følger i FDV-dokumentasjonen.

11. Boder

Sportsboder er ikke beregnet som rom for varig opphold og oppfyller ikke tekniske krav for oppvarmet rom. Isolasjon er begrenset: 20 cm i bakvegg og 10 cm i vegg mot garasje, med noe isolasjon i grunn. Boden er hensiktsmessig bygd for oppbevaring.

Bod leveres med ubehandlet betong og OSB-plater. Det må påregnes noe fuktighet og temperatursvingninger, og lagring av fuktsensitive gjenstander skjer på kjøpers eget ansvar.

12. Garasje

Garasje leveres med vegger i betong eller OSB-plater, betonggulv, enkel belysning i himling og én stikkontakt per garasjeplass. Garasjeport med automatisk åpner.

Elbillader er tilvalg og inngår ikke i standard leveranse. Kjøper som ønsker elbillader må bestille dette innenfor gitte frister.

Garasjen er ikke beregnet som oppvarmet rom. Temperatur og fuktforhold vil variere med årstiden.

13. Fellesarealer

13.1 Inngangsparti og trappeoppgang

- Gulv: Teppe beregnet for fellesarealer
- Trapp: Betongtrapp med teppebelegg
- Vegger: Malte flater i estetisk klasse K2
- Dør: Solid inngangsdør til fellesareal

13.2 Heis

Det installeres heis i henhold til krav i TEK17, beregnet for bevegelseshemmede, fra garasjeanlegg opp til hver leilighetsetasje. Type og kapasitet fastsettes under prosjektering i henhold til forskriftskrav.

14. Utenomhusarealer

Utomhusarealer opparbeides med stedlige masser og tilpasses terrenget. Det legges vekt på at fellesarealene skal invitere til felles bruk.

Plass på baksiden av byggene vil naturlig tilhøre leilighetene på øverste plan. Nærmere disponering reguleres av sameiets vedtekter.

Forbehold om ferdigstillelse: Det må påregnes at utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse dersom denne finner sted sen høst, vinterstid eller tidlig vår. I så fall vil disse arealene bli ferdigstilt så snart værforholdene tillater det. Utomhusarealer som grenser til neste byggetrinn vil først kunne ferdigstilles i forbindelse med det byggetrinnet.

15. FDV-dokumentasjon og vedlikeholdsansvar

Ved overtakelse vil kjøper få utlevert forvaltnings-, drifts- og vedlikeholds dokumentasjon (FDV) for boligen.

Viktig: Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i og følge vedlikeholds anvisningene i FDV-dokumentasjonen. Garantier på produkter og materialer forutsetter at vedlikehold utføres i henhold til produsentenes anvisninger. Manglende eller feil vedlikehold kan medføre at garantikrav bortfaller.

Det presiseres særskilt at:

- Alle serviceavtaler som er nødvendige for å opprettholde garantier må etableres og bekostes av kjøper/sameiet etter overtakelse
- Ventilasjonsanlegget krever regelmessig filterbytte og service
- Utvendig trekledning krever etterbehandling og vedlikehold i henhold til produsentens anvisninger. Vært utsatte fasader kan kreve hyppigere vedlikehold enn normalt fra produsent uten at dette utgjør noen reklamasjon.

- Varmekabler og elektriske anlegg må driftes i henhold til anvisninger for å opprettholde funksjon
- Tredekke på balkong krever årlig vedlikehold
- Våtrom må vedlikeholdes i henhold til våtromsnormen, herunder sjekk av sluk og fuger

16. Tilvalg og endringer

Det vil være muligheter til å gjøre individuelle tilpasninger av leiligheten innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Tilvalg og endringer må godkjennes av entreprenør og kan ikke stride mot offentlige krav eller byggetekniske løsninger.

Frister for tilvalg kommuniseres skriftlig til kjøper. Tilvalg som bestilles etter fristens utløp kan ikke garanteres utført, eller kan medføre tilleggskostnader og forsinkelser. Alle tilvalg skal avtales skriftlig.

17. Overtakelse

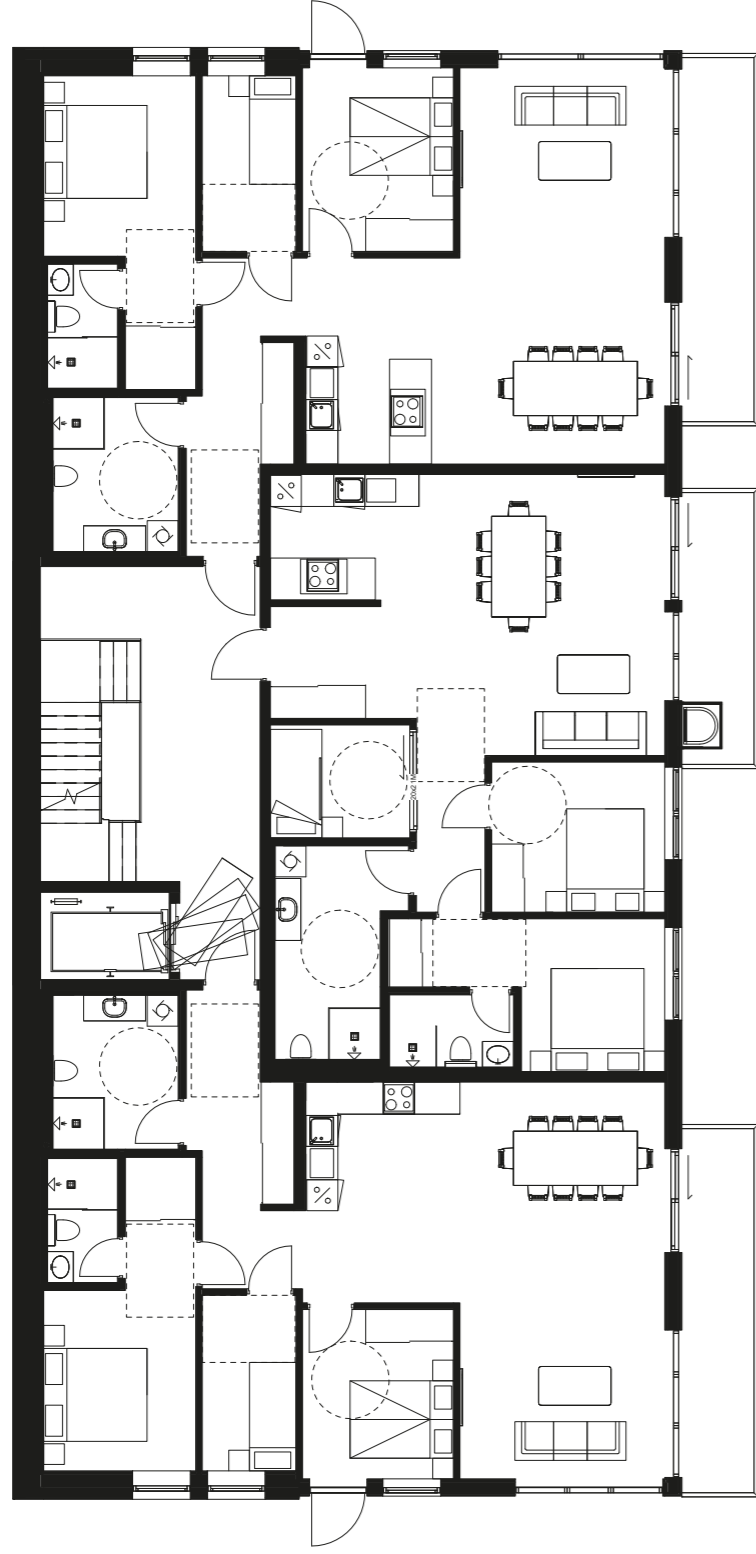
Ved overtakelse gjennomføres overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova §15, der boligens tilstand dokumenteres i en overtakelsesprotokoll. Kjøper oppfordres sterkt til å gjennomgå boligen grundig. Eventuelle synlige avvik, mangler og uferdige arbeider skal noteres i protokollen.

For mangler som var eller burde vært oppdaget ved overtakelsesforretningen, gjelder reklamasjonsfristen «så snart råd er» jf. bustadoppføringslova §30 andre ledd. For skjulte mangler som ikke kunne vært oppdaget ved overtakelsen, gjelder fristene i §30 første ledd.

Det gjøres oppmerksom på at nybygg vil ha normale variasjoner og mindre kosmetiske avvik uten at dette utgjør mangler i lovens forstand, forutsatt at omfanget er begrenset og ikke påvirker boligens funksjon. Eksempler på slike forhold er beskrevet i denne leveransebeskrivelsens punkt 4.1. Kjøper får ved overtakelse utlevert nøkler, FDV-dokumentasjon som inneholder relevant informasjon om boligens tekniske anlegg og vedlikeholdsbehov.

26. mars 2026





Plan 01 Salgstegning
1 : 100

JH Bygg & Prosjektering AS

 Tlf: 90 16 65 73
 post@jonhaugen.no

Tegningsstatus: _____

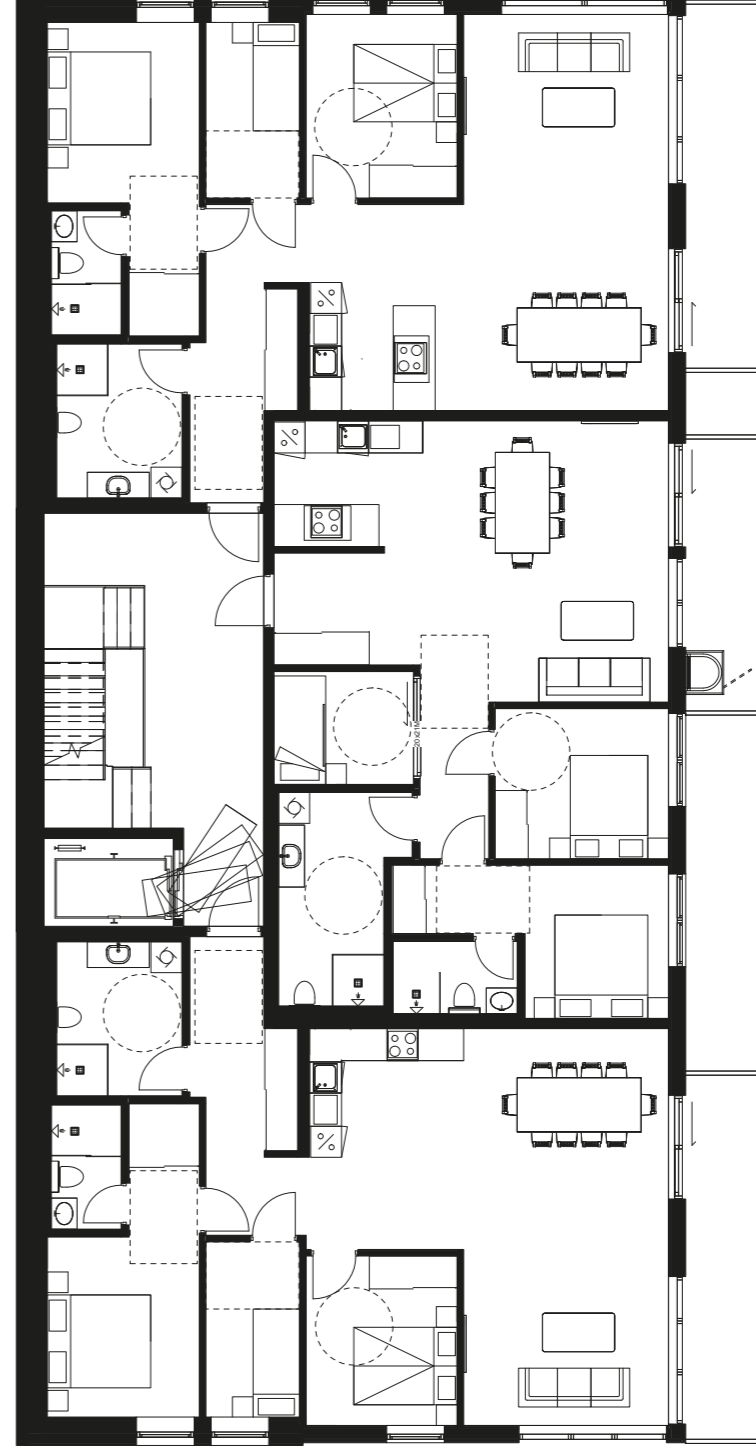
Prosjekt nr.: _____

Oppdragsgiver:
KRENO AS

Tegningens navn:
Plan 01 Salgstegning

Prosjekt 8-Mannsbolig	
Dato:	Tegnet av:
15.03.2026	JH
Målestokk:	Kontrollert av:
1:100	KK
	Tegningens nr.:
	012
Rev.:	Rev.:

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontf.
------	------	-------	-------	--------



Plan 02 Salgstegning
1 : 100

JH Bygg & Prosjektering AS

 Tlf: 90 16 65 73
 post@jonhaugen.no

Tegningsstatus: _____

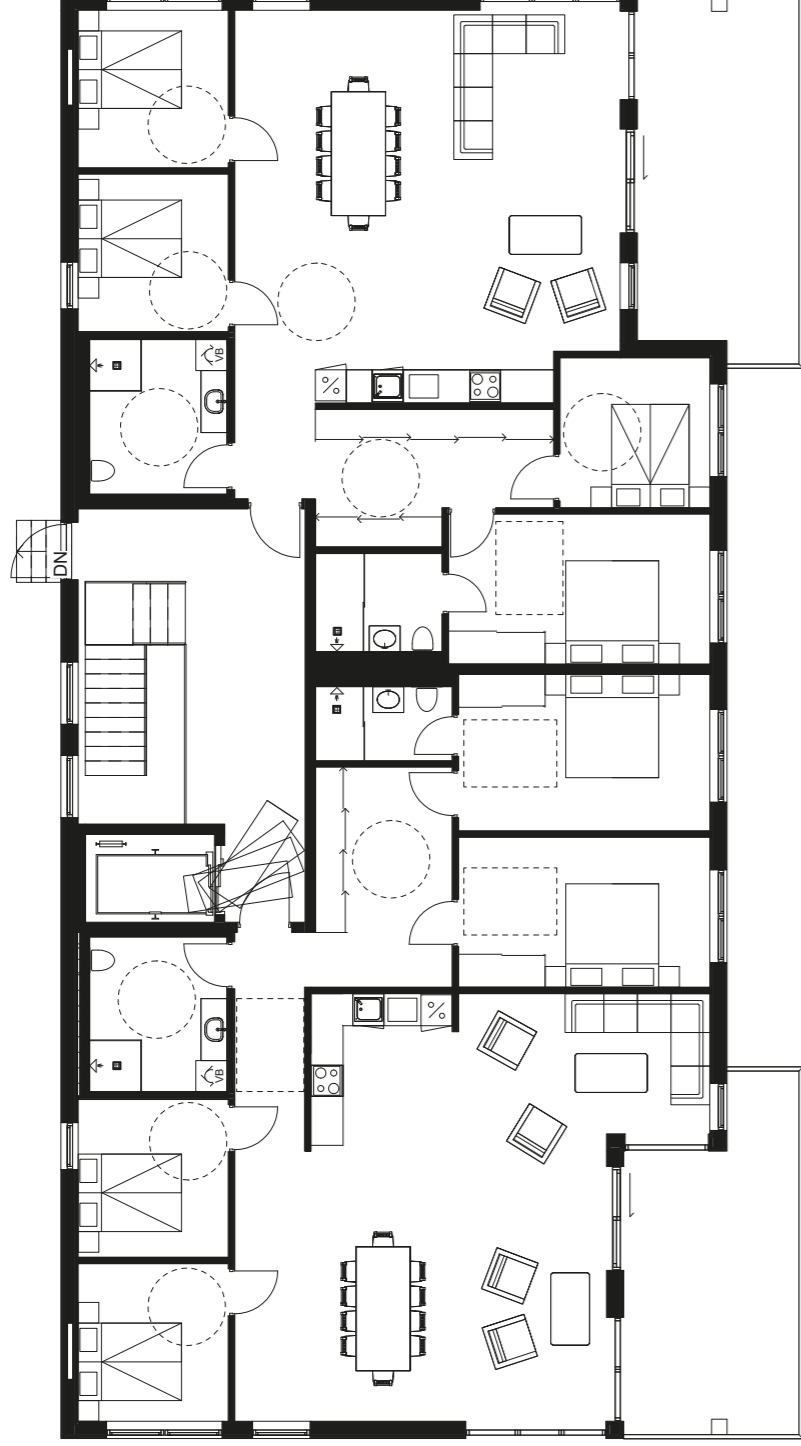
Prosjekt nr.: _____

Oppdragsgiver:
KRENO AS

Tegningens navn:
Plan 02 Salgstegning

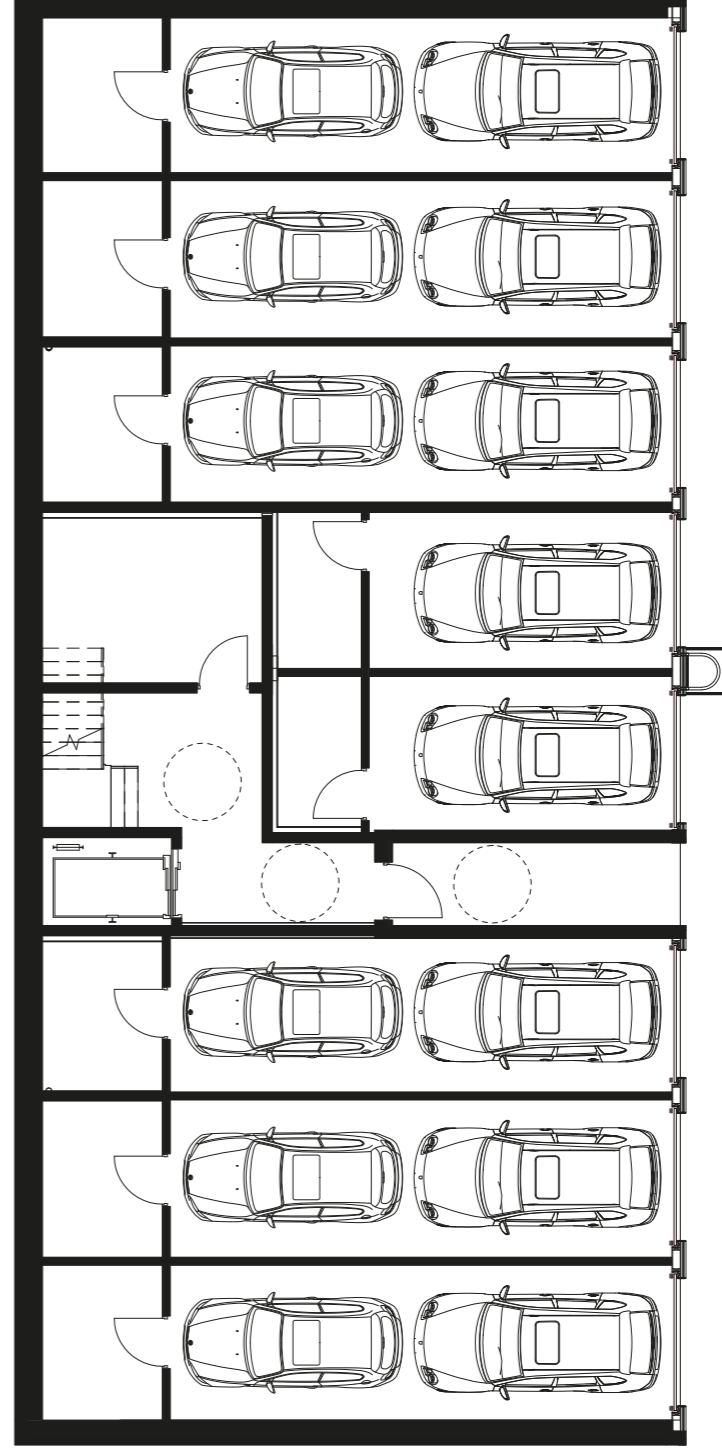
Prosjekt 8-Mannsbolig	
Dato:	Tegnet av:
15.03.2026	JH
Målestokk:	Kontrollert av:
1:100	KK
	Tegningens nr.:
	013
Rev.:	Rev.:

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontf.
------	------	-------	-------	--------




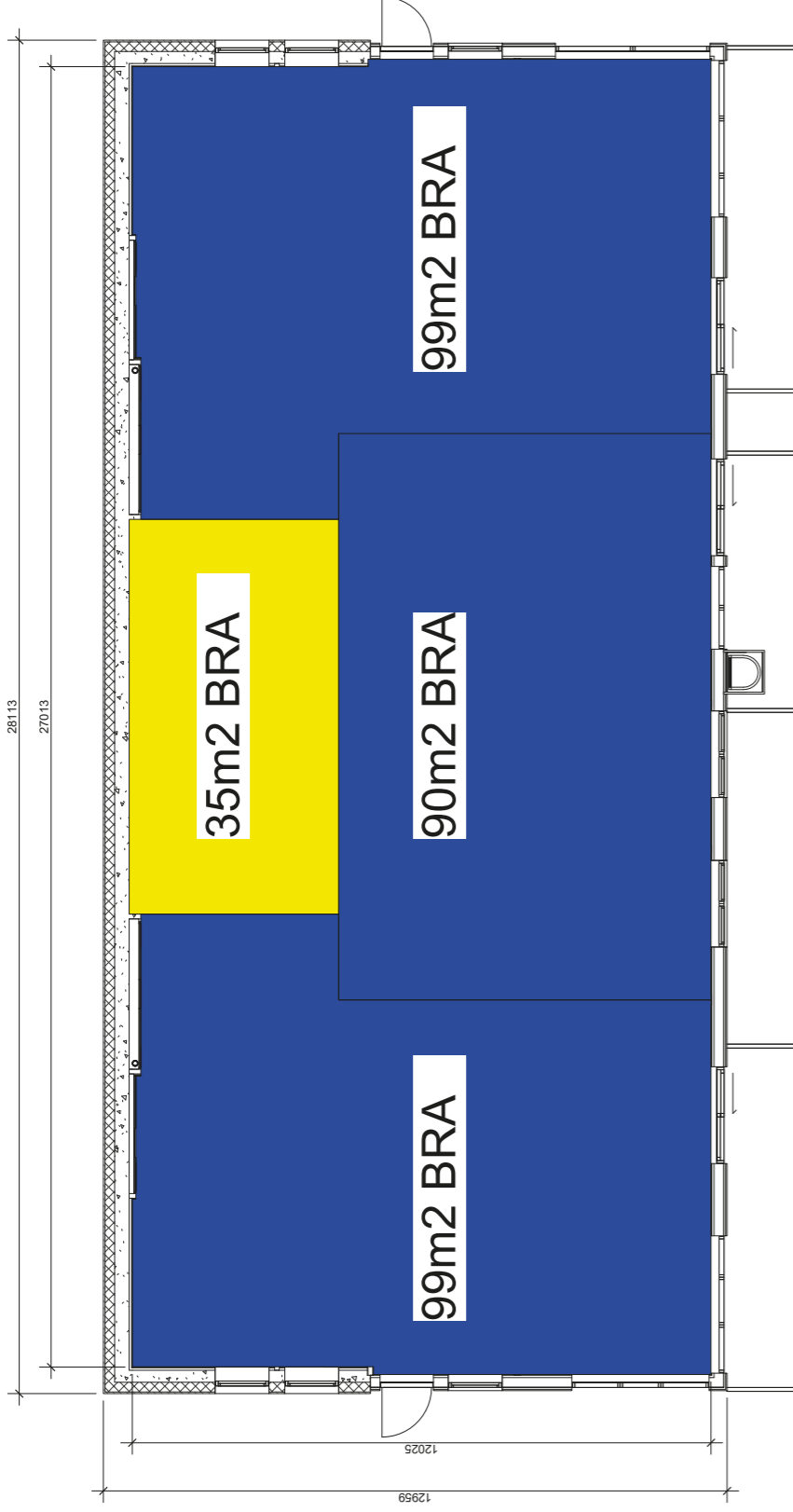
Plan 03 Salgstegning
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontf.
Oppdragsgiver: KRENO AS				
Tegningsnavn: Plan 03 Salgstegning				
JH Bygg & Prosjektering AS Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no 				
Prosjekt: 8-Mannsbolig		Tegningsstatus:		
Dato: 15.03.2026	Tegnet av: JH	Prosjekt nr.: 014		
Målestokk: 1:100	Kontrollert av: KK	Rev.:		



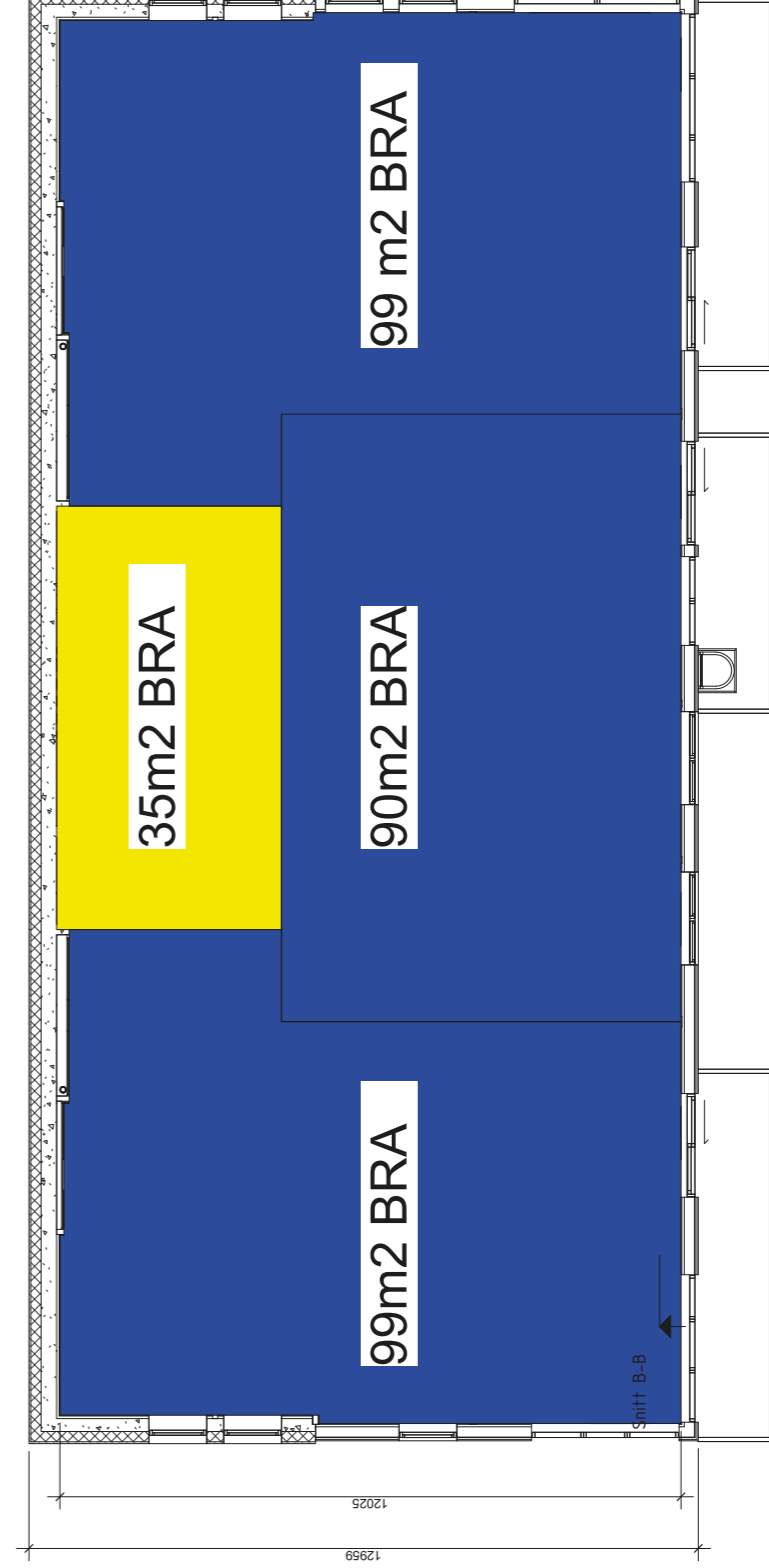
Underretasje Salgstegning
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontf.
Oppdragsgiver: KRENO AS				
Tegningsnavn: Plan Underretasje Salgstegning				
JH Bygg & Prosjektering AS Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no 				
Prosjekt: 8-Mannsbolig		Tegningsstatus:		
Dato: 08.03.2026	Tegnet av: JH	Prosjekt nr.: 015		
Målestokk: 1:100	Kontrollert av: KK	Rev.:		



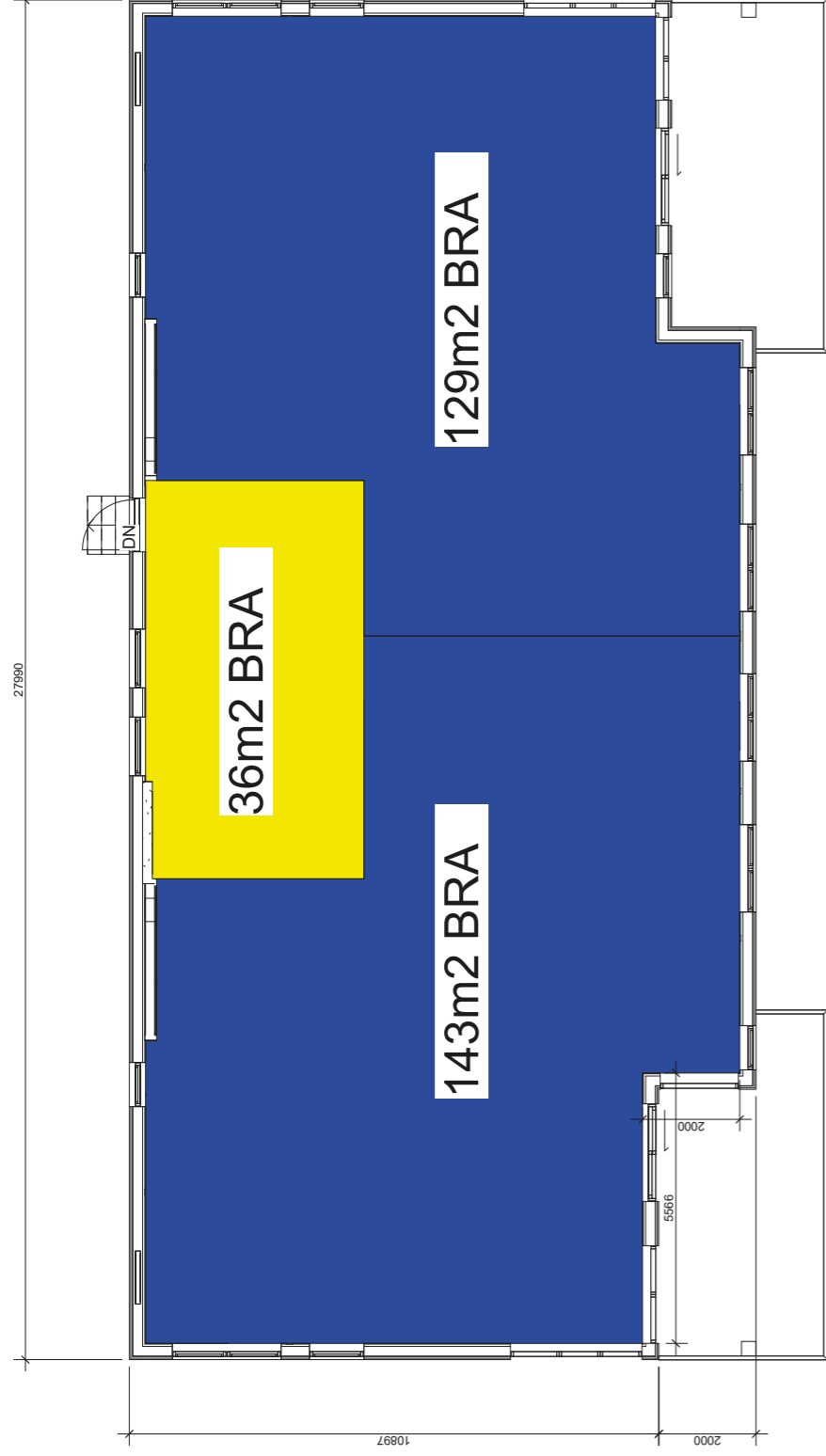
Plan 01 BRA hver leilighet
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontf.	Tegningsstatus	Prosjekt:	8-Mannsbolig	Dato:	08.03.2026	Tegnet av:	JH	Kontrollert av:	KK	Rev. dato:
						Oppdragsgiver:	KRENO AS	Målestokk:	1:100	Tegningens nr.:	005			
						Tegningens navn:	Plan 01 BRA hver leilighet							
						JH Bygg & Prosjektering AS								
						Tlf: 90 16 65 73								
						post@jonhaugen.no								



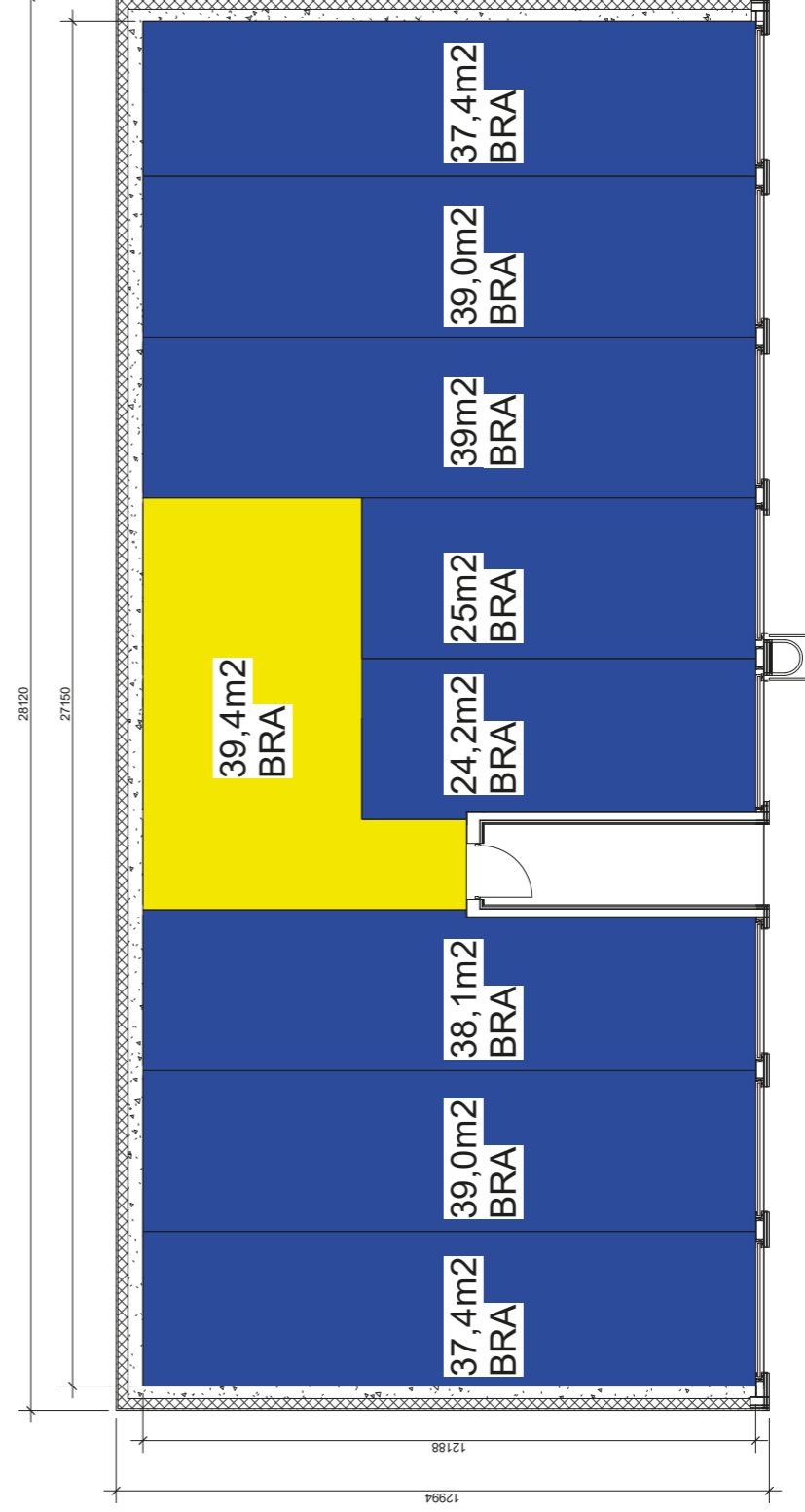
Plan 02 BRA hver leilighet
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontf.	Tegningsstatus	Prosjekt:	8-Mannsbolig	Dato:	08.03.2026	Tegnet av:	JH	Kontrollert av:	KK	Rev. dato:
						Oppdragsgiver:	KRENO AS	Målestokk:	1:100	Tegningens nr.:	006			
						Tegningens navn:	Plan 02 BRA hver leilighet							
						JH Bygg & Prosjektering AS								
						Tlf: 90 16 65 73								
						post@jonhaugen.no								



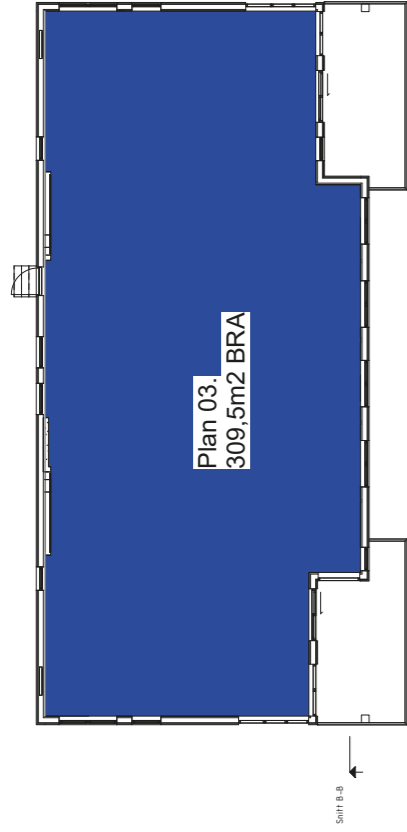
Plan 03 BRA hver leilighet
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontf.
<p>JH Bygg & Prosjektering AS Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no</p>				
Oppdragsgiver: KRENO AS		Prosjekt: 8-Mannsbolig		
Tegningsstatus		Tegnet av: JH		
Projektnr.:		Dato: 08.03.2026		
Tegn. Kontf.		Målestokk: 1:100		
		Tegningens nr.: 007		
		Rev.:		
		Kontrollert av: KK		
		Rev. dato:		

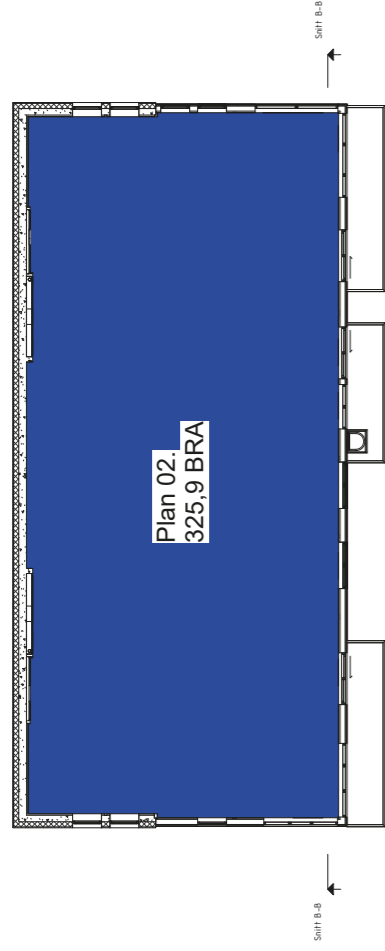


Underetasje BRA hver leilighet
1 : 100

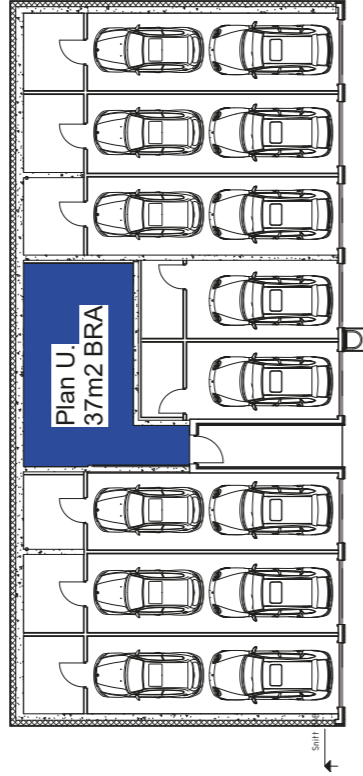
Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontf.
<p>JH Bygg & Prosjektering AS Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no</p>				
Oppdragsgiver: KRENO AS		Prosjekt: 8-Mannsbolig		
Tegningsstatus		Tegnet av: JH		
Projektnr.:		Dato: 08.03.2026		
Tegn. Kontf.		Målestokk: 1:100		
		Tegningens nr.: 008		
		Rev.:		
		Kontrollert av: KK		
		Rev. dato:		



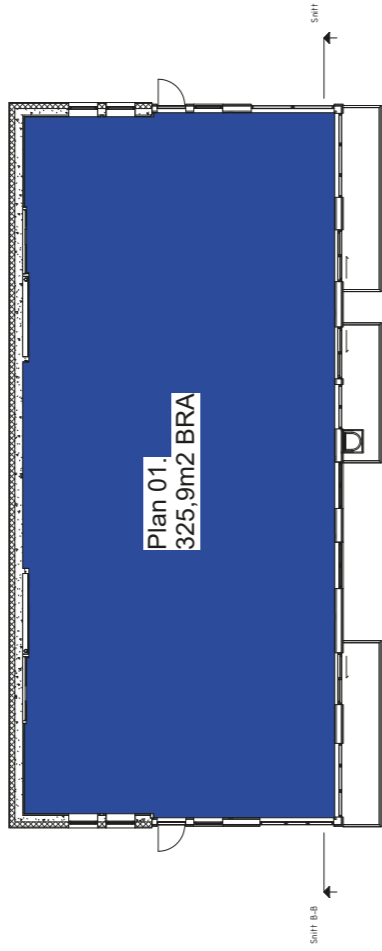
Plan 03 BRA
1:100



Plan 02 BRA
1:100



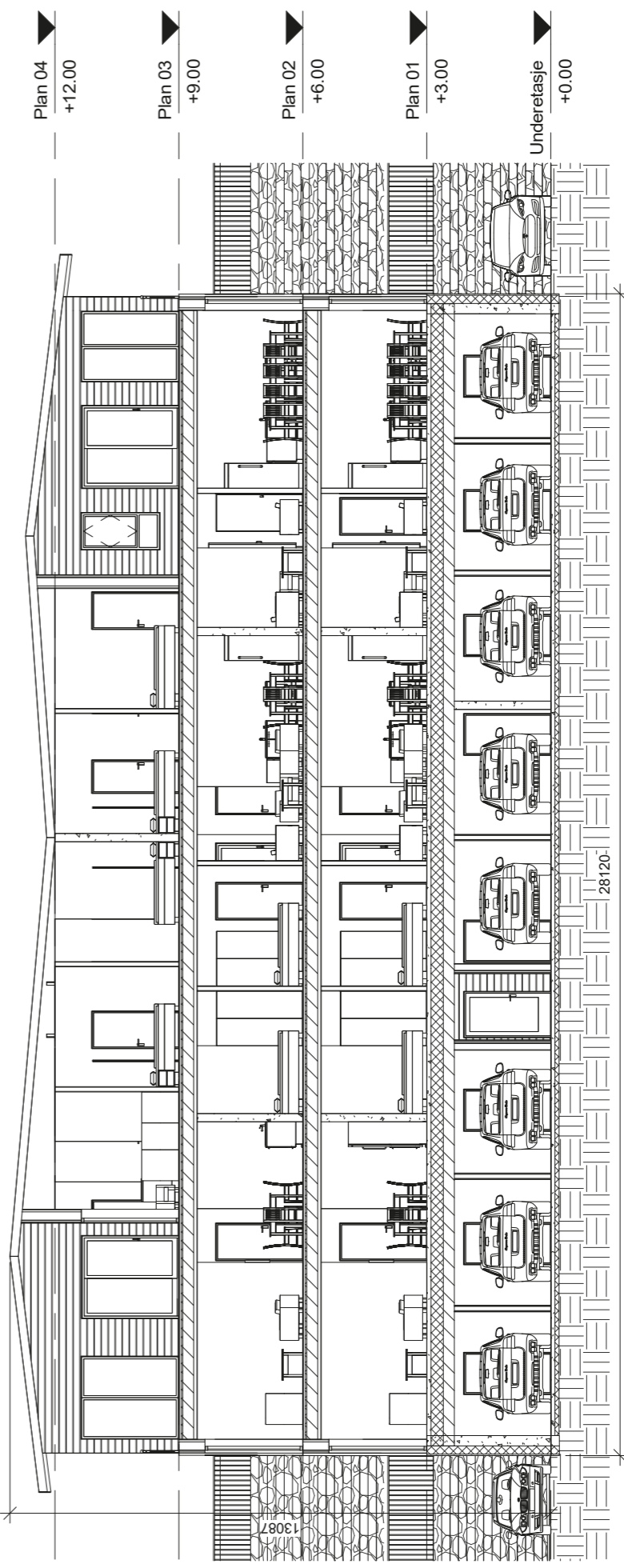
Underetasje BRA
1:100



Plan 01 BRA
1:100

JH Bygg & Prosjektering AS
Tlf: 90 16 65 73
post@jonhaugen.no

KRENO AS		Prosjekt		Rev. dato	
8-Mannsbolig		Tegning av		KRENO	
RAMME		Tegnet av		JH	
Oppvarmet BRA		Målestokk		1:100	
Dato	07.03.2025	JH	Rev. No	011	
Prosjekt		Rev. No			



Snitt B-B
1:100

JH Bygg & Prosjektering AS

Tlf: 90 16 65 73
post@jonhaugen.no

Oppdragsgiver:
KRENO AS

Tegningens navn
Snitt B-B

Gbnr. 75/69-72 og 77

Prosjekt
8-Mannsbolig

Dato:
07.11.2025

Målestokk:
1:100

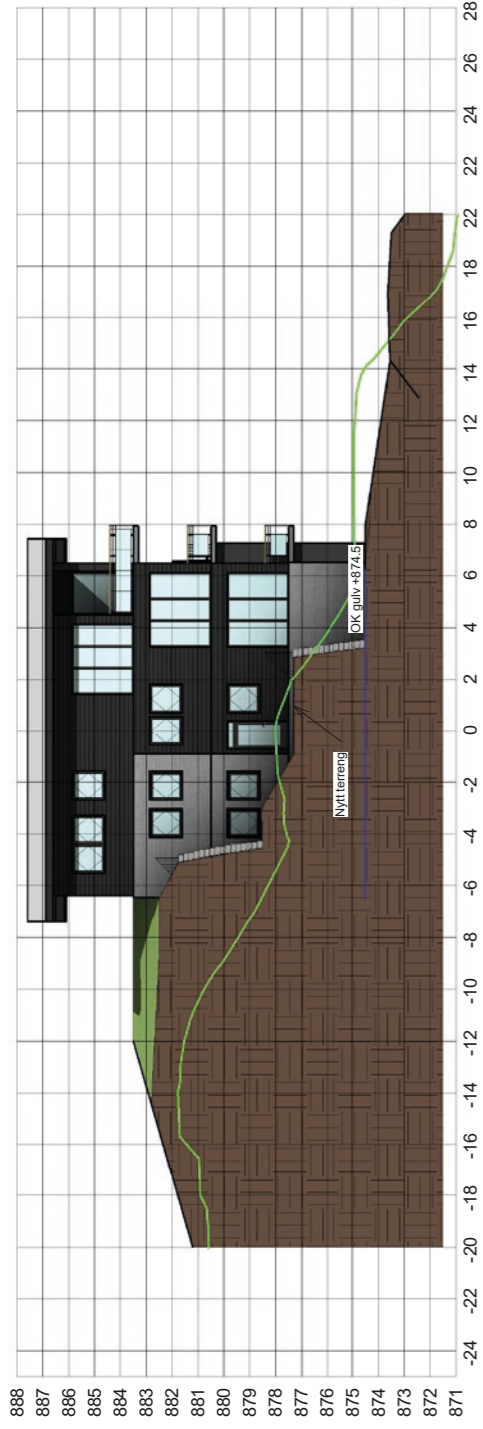
Tegnet av:
JH

Tegningens nr.:
010

Rev. dato

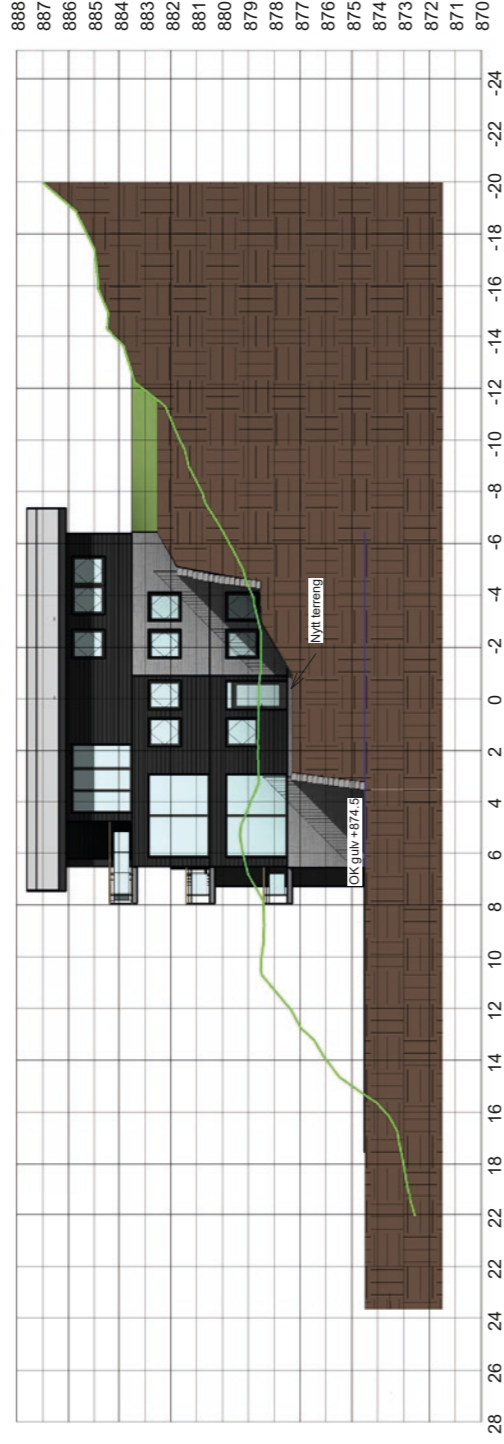
Rev.:

Rev. Dato Tekst Tegning Kontroll



Fasade mot SØR 75/77
1 : 200

- EKSISTERENDE TERRENG
- OPPARBEIDET VEG
- GULV UNDERETASJE



Fasade mot NORD 75/77
1 : 200

C:\Users\Bruker\OneDrive - JH BYGG & PROSJEKTERING AS\DOKUMENTER\Kreno AS\8-mannsboliger\Uten skravur TEST MED TERRENG - 1 bygg
07.11.2025 - 8-Manns.rvt

Oppdragsgiver: KRENO AS		Prosjekt: 8-Mannsbolig	
Tegningsstatus: BYGGESØKNAD		Dato: 21.12.2025	Tegnet av: JH
Prosjekt nr.: BYGGESØKNAD		Kontrollert av: OB	Rev. dato:
Tegningsnavn: Gbnr. 75/77 Fasader med terreng		Målestokk: 1:200	Tegning nr.: 011
Rev.	Dato	Tegn.	Kontl.

C:\Users\Bruker\OneDrive - JH BYGG & PROSJEKTERING AS\DOKUMENTER\Kreno AS\8-mannsboliger\Uten skravur TEST MED TERRENG - 1 bygg
21.12.2025 15:52:37



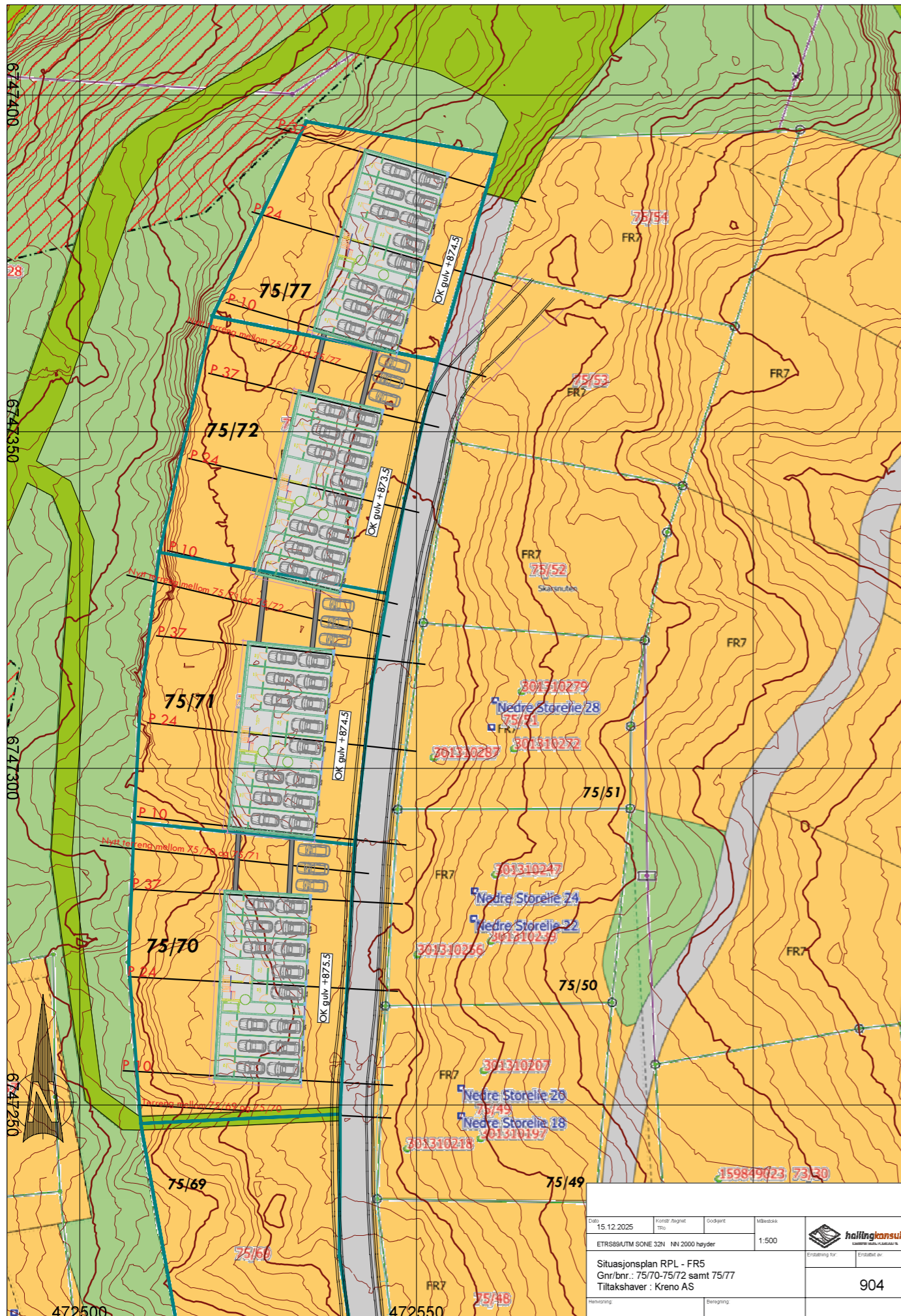
Mellom 75/72 og 75/77
1 : 100

- EKSISTERENDE TERRENG
- OPPARBEIDET VEG

C:\Users\Bruker\OneDrive - JH BYGG & PROSJEKTERING AS\DOKUMENTER\Kreno AS\8-mannsboliger\Uten skravur TEST MED TERRENG - 1 bygg
07.11.2025 - 8-Manns.rvt

Oppdragsgiver: JH Bygg & Prosjektering AS		Prosjekt: 8-Mannsbolig	
Tegningsstatus: BYGGESØKNAD		Dato: 21.12.2025	Tegnet av: JH
Prosjekt nr.: BYGGESØKNAD		Kontrollert av: OB	Rev. dato:
Tegningsnavn: Gbnr. 75/72-75/77 Terreng mellom bygg		Målestokk: 1:100	Tegning nr.: 015
Rev.	Dato	Tegn.	Kontl.

C:\Users\Bruker\OneDrive - JH BYGG & PROSJEKTERING AS\DOKUMENTER\Kreno AS\8-mannsboliger\Uten skravur TEST MED TERRENG - 1 bygg
21.12.2025 15:54:12



VEDTEKTER

SKARSNUTEN 905 BYGG 1-8 EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt i stiftelsesmøte den [dato] i medhold av lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner.

§ 1 Navn, formål og eiendom

Sameiets navn er Skarsnuten 905 Bygg 1-8 Eierseksjonssameie.

Sameiet består av 8 fritidsseksjoner på eiendommen gnr 75 bnr 77 i Hemsedal kommune.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser knyttet til drift, vedlikehold og forvaltning av eiendommen og fellesarealene.

Seksjonene kan kun benyttes til fritidsformål i samsvar med offentligrettslige tillatelser.

§ 2 Organisering og rettslig disposisjon

Hver seksjon består av en bruksenhet samt eventuelle tilleggsdeler i samsvar med seksjoneringsvedtaket.

Garasje og bod er eksklusive tilleggsdeler til den enkelte seksjon i henhold til seksjoneringsvedtaket.

Garasje, parkeringsplasser og bod kan ikke fradeles, selges eller leies ut separat fra seksjonen.

§ 3 Sameiebrøk og stemmerett

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av seksjonens BRA for boligdelen. Garasjeareal inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Hver seksjon har én stemme på årsmøtet.

§ 4 Fellesutgifter

Fellesutgifter er kostnader som gjelder eiendommen og ikke kan knyttes direkte til én enkelt seksjon.

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader som faktureres per enhet eller som etter sin art gjelder alle seksjoner likt, kan fordeles likt per seksjon.

Kostnader som kun gjelder enkelte seksjoner, skal belastes disse særskilt.

Styret fastsetter den konkrete fordelingen i samsvar med disse prinsippene.

§ 5 Parkeringsplasser og garasjekostnader

Til hver seksjon hører eksklusiv garasje i samsvar med seksjoneringen.

Seksjon [nr] og [nr] har én parkeringsplass i sin garasje. Øvrige seksjoner har to parkeringsplasser.

For hver parkeringsplass betales et tillegg til felleskostnadene på kr 100 per måned.

Beløpet kan reguleres av årsmøtet med alminnelig flertall.

Tillegget dekker garasjerelaterte felleskostnader og inngår ikke i sameiebrøken.

§ 6 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier har fullt vedlikeholdsansvar for egen seksjon og tilleggsdeler, herunder:

- Garasje
- Port og portmotor
- Overflater
- Eventuelle ladepunkter
- Innvendige tekniske installasjoner

Sameiet har ansvar for byggets bærekonstruksjon, yttervegger, yttertak, fundament, hovedføringer for tekniske anlegg og øvrige konstruktive elementer.

Skader som oppstår som følge av forhold innenfor den enkelte seksjon eller garasje bæres av vedkommende seksjonseier.

§ 7 Vinterdrift

Snørydding og strøing på felles adkomstområder dekkes av sameiet.

Snørydding og vedlikehold direkte foran den enkelte garasjeport påhviler seksjonseier med mindre årsmøtet beslutter annet.

§ 8 Tekniske rom og installasjoner

Tekniske rom som betjener flere seksjoner er fellesareal.

Styret og sameiets representanter har rett til nødvendig adgang til seksjoner og garasjer for kontroll og vedlikehold av felles tekniske installasjoner.

§ 9 Utleie

Utleie av seksjon er tillatt.

Seksjonseier er fullt ansvarlig for leietakers opptreden og for eventuelle skader eller brudd på sameiets vedtekter og ordensregler.

Årsmøtet kan vedta ordensregler knyttet til utleie.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer valgt av årsmøtet.

Styret representerer sameiet utad og forplikter sameiet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 Årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Vedtak treffes med alminnelig flertall med mindre annet følger av lov eller vedtektene.

Vedtektsendringer krever to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

§ 12 Mislighold og salgspålegg

Ved vesentlig mislighold kan styret gi skriftlig advarsel.

Ved fortsatt vesentlig mislighold kan styret kreve seksjonen solgt i samsvar med eierseksjonsloven.

§ 13 Lovvalg

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

3.2 Kulturminner

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

3.3 Infrastruktur

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

3.4 Anleggsdrift

Anleggsdrift kan utføres i følgende tidsrom:

Mandag – fredag kl. 07.00-21.00

Lørdag kl. 07.00-15.00

Sterk støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forkomme etter kl.18.00

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

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

4.1.2 Krav til situasjonsplan

Byggesøknaden skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 for hver enkelt tomt. Planen skal vise bygningsplasseringer og planlagt terrengbehandling, tilkomst, parkering, VA-grøfter, støttemurer og material- og fargebruk og plan for hvordan overvann skal håndteres. I tillegg skal det legges ved profil som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder og det skal vises hvordan overvann skal håndteres.

4.1.3 Terrengbehandling/tilpassing

Det er ikke tillatt å legge bygg eller lage skjæringer inntil foten av brattkanter med helning over 30 grader. Vegetasjon med skjermingsfunksjon skal tas vare på slik at funksjonen opprettholdes. Fyllinger/skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og tilsåes/beplantes med stedbunden jord og vegetasjon. Ved plassering av bygg er maksimal fylling 2m og maksimal skjæring 2,5 m målt fra eksisterende terreng. Fylling/skjæring skal utføres i steinmur eller dekkes til med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Skjæring over 2 m skal trappes og sikres.

4.1.4 Utforming

Bygg skal tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på gode arkitektoniske løsninger. Hoveddel av fasader/kledning på bygg skal være trepanel. Det er tillatt med innslag av betong og naturstein. Det skal benyttes mørke, avdempede farger. Tak skal tekkes med mørkt, ikke-reflekterende materiale eller torv. Hovedmøneretning skal følge terrengkotenes lengderetning, med unntak av i område FR2 innenfor gnr/bnr 73/32 (område Alpelja), hvor møneretning også kan ligge på tvers av terrengkotenes lengderetning. Det er ikke tillatt med oppstugu eller takoppløft. Parabolantennor skal ikke føres opp over mønehøyde. Det er ikke tillatt med gjerde. Høgde på synleg grunnmur/fundament skal ikke overstige 1m, unntatt ved underetasje. Grunnmur skal forblendes. Bygningsvolum under bakken utenfor veggliv over bakken er ikke tillatt med unntak av i område H1 og FR13. Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.

4.1.5 Garasje/uthus

For tomter med inntil 2 enheter kan det i tillegg til hovedenhet bygges 1 garasje og 1 uthus per enhet. Uthus skal ikke inneholde rom for varig opphold. Anneks er ikke tillatt. Garasje kan maks. være 40m²BYA og uthus maks. 20m²BYA. Garasje/uthus skal tilpasses hovedbygget i form, takform, materialbruk og farge, og plasseres i naturlig tilhørighet til dette. For tomter med flere enn 2 enheter skal parkering og uthus samles i felles bygg. Maksimal mønehøyde er 4,5m og maksimal gesimshøyde er 3,2m målt fra planert underliggende terreng.

4.1.6 Parkering

Parkering inngår i grad av utnyttning med 18m² per plass. Parkeringsbehov og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Følgende parkeringsnøkkel skal brukes:

- 1 parkeringsplass for enheter med inntil 50 m² BRA, 1, 5 plass inntil 80 m² BRA, 2 parkeringsplasser over 80 m² BRA og 3 parkeringsplasser over 220 m² BRA.
- 0,7 parkeringsplass pr rom for hotell.
- 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA forretningsareal.
- 1 parkeringsplass pr. 200 m² BRA tilleggsdel i bygg (lager og liknende inkl. tekniske rom)
- 10% av parkeringsplassene til tomter med flere enn 2 enheter skal være handicap-plasser

4.1.7 Grad av utnyttning, takform og antall enheter per tomt

Område	I kart	Grad av utnyttning	Maks. møne-/gesims ¹	Tak-Form ²	Einingar
Fritids- og turistformål	H1	BYA=45%.	16m/14m	Fri	-
Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål – blokk	NF1	BYA=35%	9,5m/7,5m	Saltak	6 per bygg
Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål – blokk	NF2	BYA=37% 60% fritid og 40% næring. Beregnes av BRA utan parkering.	9,5m/7,5m	Saltak	10 per bygg
Fritidsbebyggelse	FR1	200m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 160m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR2	BYA=37%	9,5m/7,5m	Saltak	8 per bygg
Fritidsbebyggelse	FR3	190 m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m ² BYA.	7m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR4	BYA=43%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	9m/8m, 9m gesims ved flatt tak	Fri	4 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR5	BYA=43%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	10m/9m	Fri	8 per bygg
Fritidsbebyggelse – tomannsbolig	FR6	BYA=25%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	9m/6,5m, 9m gesims ved flatt tak	Fri	1 tomanns-bolig(fritid) per tomt
Fritidsbebyggelse	FR7	190m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m ² BYA.	8m/6,5m	Fri	Maks 2 per tomt
Fritidsbebyggelse	FR8	190 m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	Maks 2 per tomt
Fritidsbebyggelse	FR9 FR10	250m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 210m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse	FR11	220m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 180m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt

Fritidsbebyggelse – blokk	FR12	BYA=45%	7,5m/6,5m	Saltak	8 per bygg, 1 bygg per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR13	BYA =37%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	10m/9m	Fri	14
Fritids- og turistformål	FRN1	BYA=37%	9,5m/6,5m	Saltak	8 per bygg
Fritids- og turistformål – blokk	FRN2	BYA=35%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	8,5m/7m	Fri	8 per bygg
Fritids- og turistformål	FRN4 FRN6	220m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 180m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	FRN 4: 1 per tomt FRN6: maks 2 per tomt
Kontor/ Tenesteyting	KT	150m ² BYA	9m/7m	Saltak	-
Kontor/ Tenesteyting	KT2	BYA=45%	7,5m/5,5m	Saltak	-

¹Mønehøyde måles fra planert underliggende terreng rundt bygningen ihht. TEK17.

² Takvinkel på saltak skal være mellom 18- 31 grader.

Tomter kan ikke deles opp ytterligere, med unntak av felt FR6.

4.1.8 Skianlegg

Skiløyper og tilhørende skjæringer og fyllinger skal tilsåes før brukstillatelse gis. Fallgraden skal være 5-10%.

4.1.9 Lekeplasser

Lekeplasser kan opparbeides med apparater o.l. Dersom lekeplass ligger langs vei skal den gjerdes inn slik at trafikksikkerhet ivaretas.

4.2 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål: fritidsbebyggelse og utleiehytter (felt NF1 og NF3)

4.2.1 Fordeling næring og fritid

I område NF1 og NF2 med delt formål mellom «fritids- og turistformål» (næringsformål) og fritidsbebyggelse skal fordeling være som følger i sameige oppretta for gnr/bnr 72/101 og gnr/bnr 72/103:

Område	Næringseiningar (fritids- og turistformål) - seksjonsnr.	Fritidseiningar - seksjonsnr.
NF1	1, 2, 5, 6	3,4
NF2	1, 2, 3, 21, 22, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 45, 49, 50, 55, 56, 51, 61, 62, 67, 68
	Alle enheter i bygningsnr. 19883787 og 19883779	

4.2.2 Fritids- og turistformål og hotell/overnatting – presisering av bruk

Einingane innafor planområdet som er regulert til næring med arealformålet «bebyggelse og anlegg», og med underformål «fritids- og turistformål» og «hotell/overnatting» er underlagt utleieplikt. Einingane må vere forsøkt leigd ut i minst ni månader i året.

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

Av den maksimale perioden for eigenbruk på 3 månader, kan maksimalt 42 dagar eigenbruk skje i vintersesongen (f.o.m. 16. november t.o.m. 14. mai) og maksimalt 42 dagar i sommarsesongen (f.o.m. 15. mai t.o.m. 15. november).

Utlegeverksemda skal skje som næringsverksemd gjennom felles drift. Utlegeverksemda kan ikkje organiserast ved individuelt utleige, for eksempel gjennom nettsider som inneber at eigaren sjølv legg ut annonser, står oppført som kontaktperson og administrer utleiga.

Eininga skal leggjast ut for leige i det aktuelle markedet i relevant media.

4.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

Byggegrense på tomter i FR7, FR8 og FR13 gjelder avstand til taubane. I byggesak kan det, ved faglig dokumentasjon, tillates å bygge innanfor grensa.

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

Alle veier innanfor planområdet er private.

4.4.1 Kjøreveg (PV1), Sjøstadleine

PV1 skal anlegges med snumuligheter dimensjonert for buss. Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterrang skal tilsåes/beplantes med stedegen jord og vegetasjon, skjæringer skal utføres som tørrsteinsmur og skal sikres mot utglidning/ras før brukstillatelse gis eller som del av nytt søknadspliktig tiltak på veien.

4.4.2 Kjøreveg (PV2), øvrige tilkomstveier

Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterrang skal tilsåes/beplantes med stedegen jord og vegetasjon, skjæringer skal utføres som tørrsteinsmur og skal sikres mot utglidning/ras før brukstillatelse gis eller som del av nytt søknadspliktig tiltak på veien.

4.4.3 Tekniske bygg/konstruksjoner

Nødvendig inngrep ved plassering av trafo skal tilsåes/beplantes med stedegen vekstjord og vegetasjon. Maks. mønehøyde er 2,5m.

4.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Det er tillatt med skjøtsel av vegetasjon i området. Det er tillatt å etablere tilkomstløyper. Ved hogst skal skredfarevurdering følge byggesaken.

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

5.1 Hensynssone for skred

Hensynssone for skred viser sannsynlighet 1/5000. Soner for 1/1000 og 1/100 ligger i NGL Teknisk notat for Skarsnuten reguleringsområde, datert 2017-09-25 (dokumentnr. 20160332) og i NGL rapport for Skarsnuten datert 2016-09-01 (dokumentnr. 20160332-01-R). Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon ut over vanlig skjøtsel. Plan for nødvendige sikringstiltak og gjennomføring skal følge byggesak og være utført før brukstillatelse gis.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Utbyggingsrekkefølge

6.2.1 Tilkomst og parkering skal være ferdig opparbeidet og etablert før det kan gis brukstillatelse til bygg.

6.2.2 Løsning for vann og avløp skal være godkjent før det blir igangsettingsløyve for bygg.

6.2.3 Parkeringsareal under bakken i H1 skal være ferdigstilt før det blir gitt bruksløyve for hotellutviding.

6.2.4 Før det blir gitt igangsettingsløyve for tiltak på FR5 skal bruksløyve til utviding av hotell (H1) være gitt.

6.2.5 Parkeringsareal og tilkomst skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsetningsløyve til bygg på tomt som kan fradeles 73/27 i FR8.

6.2.7 Trafikk og infrastruktur

- a. Igangsetningsløyve for bygg i område H1, FR4, FR5, FR 6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 skal ikkje gis før rundkøyring og gangveger regulert i områdeplan for Holdebakken (2010003) og Hemsedal Fjellandsby 2 (planID 2016004) er opparbeida eller sikra opparbeida.
- b. Nytt 10 m høgresvingsfelt ut mot rv. 52 frå Skiheisbrua (Holde bru) og nytt høgresvingsfelt og 60m avkjøringsfelt på rv. 52 (rv. 52 avkjøring Hemsedal Skisenter, nytt kryss v/Holde brua, plan ID 2009003) skal vere opparbeida eller sikra opparbeida i innan bruksløyve på bygg kan gis til H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6.
- c. Bru, tilkomst og opparbeiding av områda FR8 og P1 , (som regulert i planen Totteskogen og ny nedfart til Trøim (2009004) og Trøim, Hemsedal sentrum (1973001)) må vere på plass innan 85% av kapasiteten på Skiheisbrua er nådd. Det skal dokumenterast i byggjesak for områda H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 at trafikkmengda omsøkte utbygging medfører ikkje gjer at kapasiteten overstig 85% (jf. grunnlagstala i trafikknnotat av 21. november 2017) med mindre ny bru er ferdig opparbeida. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikkteiling og frå kompetent fagmi ljø.
- d. Nytt rekkjefølgjekrav om felles parkering, og gangbru i Trøym sentrum (plan for Totteskogen og ny nedfart til Trøim (2009004) og Trøim, Hemsedal sentrum (1973001)), må vere sikra opparbeida før bruksløyve på bygg H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6.
- e. Før bruksløyve på bygg blir gitt til område H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 skal følgjande tiltak vere sikra opparbeida:
 - Utviding av Holdebakken HB¹
 - Nytt vannverk Krikken inkl. reservevannforsyning²
 - Ledning mellom Rådyrlia og Holdebakken HB³

Jordlov

Jf. vedtak av planen, sak 26/18, skal jordlova gjelde for

- Tomt 3 FRN4 i vest vert næring med jordlov
- Tomt 6 FR1 vert næring med jordlov
- Tomt 15 FRN6 vert næring med jordlov
- Tomt 10 FRN4 vert næring med jordlov

Vedlegg

Skredrapport

NGI rapport for Skarsnuten datert 2016-09-01 (dokumentnr. 20160332-01-R).

NGI Teknisk notat for Skarsnuten reguleringsområde, datert 2017-09-25 (dokumentnr. 20160332)

Trafikknotat, Asplan Viak, datert 21.11.2017



Du har søkt på: Knr.: 3326 Gnr.: 75 Bnr.: 77 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:02.03.2026 kl.
11.14

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/386800-1/200 14.05.2008 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
SKARSNUTEN EIENDOM AS
ORG.NR: 980 894 002
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/582209-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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.

2008/386810-1/200 14.05.2008 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 100 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1
HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 75
BNR: 28

2008/735998-1/200 11.09.2008 UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: HEMSEDAL
INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 992 594 357
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 75
BNR: 28

2010/546672-1/200 21.07.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: HEMSEDAL
INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 992 594 357
Bestemmelse om økonomiske
bidrag i forbindelse med
utbygging på eiendommen
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 75
BNR: 28

2010/546770-1/200 21.07.2010 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: HEMSEDAL
INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 992 594 357
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3326 GNR: 75
BNR: 28

2025/582209-1/200 23.05.2025 PANTEDOKUMENT
15:40
Beløp: NOK 50 000 000

Pantøver: EIENDOMSMEGLER
1 FJELLMEGLEREN AS
ORG.NR: 982 082 161
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/582209-2/200 23.05.2025 15:40
REGISTERENHETEN KAN
IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver:
EIENDOMSMEGLER 1
FJELLMEGLEREN AS
ORG.NR: 982 082 161
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2018/1574390-1/200
20.11.2018 14:19

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 28
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1926534-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0618 GNR: 75 BNR: 77

2024/327527-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING

Tidligere:

905 METER OVER HVERDAGEN

La drømmen om Hemsedal bli til virkelighet!



EIE Fjellmegleren

Victoria Føllesø Eriksson

+47 954 43 309

vf@eie.no