



VEDLEGG SALGSTRINN 2

SKARSNUTEN
905 — LODGE

SKARSNUTEN

905 — LODGE

Dette vedlegget inneholder:

- Eiendommen A-Å
- Leveransebeskrivelse
- Materialbeskrivelse
- Plantegninger
- Fasadetegninger
- Situasjonsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringskart
- Grunnboksutskrift
- Kjøpekontrakt
- Utkast vedtekter

EIENDOMMEN A-Å

Selger/hjemmelshaver

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

Matrikkel/Adresse

Gnr. 75, bnr. 47 og 49 i Hemsedal kommune.
Adresse og nummer er ikke fastsatt p.t.

Eierforhold

Selveier fritidshytter

Oppgjør

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

Oppdragsnummer prosjekt

1532235023

Eiendomsmegler

Eiendomsmegler1 Fjellmegleren AS
3560 Hemsedal
Org.nr: 982 082 161 M

Victoria Follesø, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 95 44 33 09
Mail: victoria@em1fjellmegleren.no

Gjermund S. Rosendal, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90 99 22 90
Mail: gjermund@em1fjellmegleren.no

Entreprenør

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

Stipulert overtagelse og innflytting

Byggestart forventes 2. kvartal 2025. Forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Dersom det ikke er vedtatt byggestart innen 31.12.2025 kan Kjøper og Selger kansellere inngått kjøpekontrakt. Det skal sendes skriftlig forespørsel om det er/var vedtatt byggestart til megler før dette forholdet kan bli gjellende.

Med byggestart menes tidspunktet hvor utbygger gir entreprenør og prosjekterende aktører instruks om å starte klargjøring for oppføring av bygget.

Når byggearbeidene er igangsatt på tomten, vil selger fastsette en overtagelsesperiode som gir et intervall på 3 måneder. Cirka 6 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om antatt overtagelsesdato. Denne endelige datoen skal sendes med 7 dagers varsel og er bindende og dagmulksutløsende.

Ved overtakelse vil hver kjøper motta dokumentasjon over materialer og produkter i boligen som krever vedlikehold, samt en oversikt over fargevalg. I tillegg vil det bli utlevert en adresseliste med kontaktinformasjon til ansvarlige firmaer og personer for de ulike arbeidene og produktene.

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

betingelser ferdigstillelse av andre seksjoner eller byggetrinn i prosjektet, ferdigstillelse 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 hyttene er fastsatt og fremgår av vedlagte prisliste. Selger kan velge å åpne for budrunde på noen eller alle hyttene, dette blir informert om i forkant av salgsstart.

Hyttene 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 til meglerforetaket. Overnevnte betyr at det ikke benyttes "budrunde" fra salgsstart og frister ved kjøp av hytte 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, 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 3 000 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-.

Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,- pr. dokument.

Panteattest kr. 240,-.

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

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.

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. Hver enkelt kjøper må etablere egen husforsikring og innboforsikring.

Organisering

Dobbelhyttene vil ha felles selveiertomt med ett bruksnummer. Dobbelhyttene vil bli organisert som eierseksjonssameier med to seksjoner, og hver av seksjonene/ boenhetene får sitt eget tilhørende uteareal. Forholdet mellom de to seksjonseierne i hver dobbelhytte vil reguleres av Eierseksjonsloven, og forslag til vedtekter er utarbeidet og vedlagt salgsoppgaven.

Det er utbyggers ansvar å sørge for stiftelse av sameiet. Sameiet skal registreres i Brønnøysund.

Sameiet står selv ansvarlig for å sette opp egne serviceavtaler for bygget og felles pumpekum. Det vil tilrettelegges separat timesteller for strøm pumpekum som vil bli plassert i en av hyttene. Kostnaden for strøm og vedlikehold av denne skal fordeles mellom de enheter som er tilkoblet.

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.

Hyttene

Hyttene bygges i en moderne stil med spennende arkitektur og gode romløsninger. Det er store vinduer for optimalt med lys og utsikt, og som tar den flotte fjellnaturen inn. Det er planlagt 8 enheter fordelt på 4 tomter. 4 enheter på 2 tomter er solgt i første byggetrinn. Nå selges 4 enheter på 2 tomter i andre byggetrinn. For nærmere beskrivelse av innhold og areal, se vedlagte planskisser og beskrivelse leveransebeskrivelse.

Muligheter for utleie

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

Offentlige/kommunale avgifter

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

Eksempel fra Hemsedal kommune sine nettsider den 16.01.2025:

Målt forbruk - Fritidsbustad (120 m³):

Vatn: 4 258 kr + (120 m³ x 36 kr/m³) + 200 kr = 8778 kr

Avløp: 4 056 kr + (120 m³ x 38,33 kr/m³) = 8655,60 kr

Vei/vann/avløp

Vann og avløp: Offentlig vann og avløp.

Vei: Adkomst via privat bomvei Holleskardvegen. Eier av hytte ved Skarsnuten må selv bekoste abonnement til Holleskardsvegen som bidrag til vedlikehold, brøyting av denne tilkomstvei. P.t. er satsene kr 1.000 per bil per år. Se Holdeskarvegen(sic) på youpark.no for mer informasjon.

Privat stikkvei fra Holleskardvegen til enheten. Drift og Vedlikeholdskostnader må dekkes av brukerne.

Kommunal eiendomsskatt

Hemsedal kommune har eiendomsskatt på alle eiendommer i hele kommunen. Kommunestyret vedtar årlig hvilke satser og regler som skal benyttes for det kommende skatteåret. For 2024 er det vedtatt en promillesats på 3 og ett bunnfradrag på kr 1 million. For 2025 vil eiendomsskatten øke fra 3 til 3,5 %. Eiendomsskatt blir skrevet før 1. mars hvert år. Du får da tilsendt en skatteseddel som viser eiendomsskatten for din eiendom. Faktura blir ettersendt sammen med kommunale avgifter i løpet av mars. Skattesatsen kan årlig endres med 1 % og kan ikke overstige 5 %. 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.

Ligningsverdi

Ligningsverdi fastsettes først etter ferdigstillelse. Ved formuesfastsettelsen av eiendom skilles det mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (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.

Andre løpende kostnader:

I tillegg til oppvarming, strøm, kommunale avgifter, eiendomsskatt og forsikring er det følgende årlige kostnader som må påregnes: Innvendig og utvendig vedlikehold av egen bolig, snømåking og vedlikehold av vei på egen tomt samt andel av adkomstvei, gangvei og fellesområder.

Renovasjon/søppelhåndtering

Det tilrettelegges for fellesløsning for flere bygg i området.

Bebyggelse

Nærområdet består 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

Hver chalet har to parkeringsplasser: én i garasjen og én på en gruset parkeringsplass.

Tomt og eiendommens betegnelse

Lodge 1A og 1B - gnr. 75, bnr. 47

Lodge 2A og 2B - gnr. 75, bnr. 49

Lodge 3A og 3B - gnr. 75, bnr. 50 - solgt

Lodge 4A og 4B - gnr. 75, bnr. 51 - solgt

Videre skal hvert bygg/dobbelhytte seksjoneres og hvert enkelt lodge vil få tildelt eget seksjonsnummer.

Dobbelhyttene vil ha felles selveiertomt med ett bruksnummer. Dobbelhyttene vil bli organisert som eierseksjonssameier med to seksjoner, og hver av seksjonene/ boenhetene får sitt eget tilhørende uteareal. Forholdet mellom de to seksjonseierne i hver dobbelhytte vil reguleres av Eierseksjonsloven, og forslag til vedtekter er utarbeidet og vedlagt salgsoppgaven.

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 <http://www.hallingkart.no/webplan3042/> trykk søk og legg inn plan id 2012014

Reguleringsformålet for området er: FR7 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:

- 1) Prisliste datert
- 2) Kvalitetsbeskrivelse
- 3) Leveransebeskrivelse
- 4) Eiendommen A-Å
- 5) Plantegning
- 6) Fasadetegning
- 7) Kjøpekontrakt

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 faks/epost/leveres til prosjektmegler, 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 / Lowverk

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. Gjøres 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.

Hyttene leveres byggrengjort.

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

Avbestilling

Kjøpers rett til å avbestille eiendommen følger av bustadoppføringslova Kapittel VI «Avbestilling».

Ved en eventuell avbestilling vil kjøper være ansvarlig for å dekke alle kostnader og tap selger er påført som følge av avbestillingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

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 **250 000,-** som belastes opprinnelige kjøper. Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. Viderealg/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.

Hjemmelsforhold/ heftelser/servitutter/rettigheter/forpliktelser

Hjemmelshaver er Skarsnuten Utvikling AS.

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 tinglyst adkomstrett for 75/43, 75/44, 75/45 og 75/46 over eiendommen 75/47.

Det tas følgende forbehold, for det tilfelle at det blir flere sameier, om etablering av avtaler om tilgang til renovasjonsanlegg, lekeplass/fellesarealer, med flere bestemmelser. Disse skal regulere adgang, bruk og drift av ovennevnte.

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 panteftelser, 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 Lov av 6. mars 2009 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 oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytting 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 enheten innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen.

Tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg. 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. 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. Utbygger tar 12% påslag på merkostnaden ved kjøpers tilvalg/endringer for administrasjon, fortjeneste, og garantiansvar på Hovedentreprenørens tilvalgs kostnader. Renter for økning av byggelån kommer i tillegg til påslaget.

Tilvalget gjennomføres og bestilles hos entreprenør og oversendes til utbygger når det er ferdig. Kostnadene og påslaget skal være betalt før overlevering av nøkler.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med enn 15 % jf. Bustadoppføringslova §9. Hovedentreprenør vil utforme en tilvalgportal som angir aktuelle muligheter for tilleggsarbeider. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Meglernes vederlag (Betales av oppdragsgiver)

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,45% meglerprovisjon av salgssummen per enhet og 4.900 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.

Selgers forbehold

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse på arbeider, da dette ikke er søkt om til Hemsedal kommune pdd. Det må også tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og evt endringer vil bli varslet.

Selger tar forbehold om at bygging av dobbelhytter ikke vil igangsettes før begge enheter er solgt.

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

Alle forbehold gitt i leveransebeskrivelse gjelder for kjøpet.

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).

NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer). P-romareal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012
- Eiendommen vil bli seksjonert og det tas forbehold om endelig godkjennelse og justeringer.
- Det tas forbehold om åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger. Disse forbeholdene gjelder også for utsettelse av plikt for §12 garanti.
- Selger er ikke ansvarlig for å arrangere interne avtaler mellom kjøpere i prosjektet eller leverandør av tv/internett el.
- 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.
- Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette må organiseres av sameiet via serviceavtaler.
- Det leveres enkeltservant på bad, men det er mulig å oppgradere til dobbelservant der det er plass til det.
- Det tas forbehold om at tegninger, 3D, og illustrasjoner i annonsen er kun ment som illustrasjonstegninger 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.
- 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 eller reklamasjoner.

- 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.

- 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.

- 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, vannvarme 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 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.

- Alle reklamasjoner etter overtagelse må fremmes skriftlig og inneholde grundig dokumentasjon. Dette inkluderer bilder som tydelig viser det påståtte avviket, måleresultater eller annen relevant teknisk dokumentasjon, samt henvisninger til gjeldende standarder, som Norsk Standard, i henhold til Bustadoppføringslova § 30.

- Utbygger kan plassere tekniske installasjoner der byggherre finner det hensiktsmessig

- Utbygger har rett til å plassere og etablere drens- 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.
 - Detaljerte plantegninger med mål deles ikke ut jo mindre det gjelder en spesifikk tilpassing. Det gjøres oppmerksom på at justeringer i underlaget kan skje gjennom hele prosessen slik slike detaljer kun er et øyeblikksbilde. Alle måltakinger må gjøres etter overtakelse. As bulit tegninger som sendt til kommunen blir delt i når ferdigattesten er godkjent
 - 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.
 - 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.
 - Det blir lagt tomrør inn til huset fra elskap, klargjort for trekking av Tele/Data. 1stk røropplegg for TV er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak i stue. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges 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.
 - Det tas forbehold om at tekniske installasjoner eller punkter ikke nødvendigvis kan endres eller flyttes. Ved endringer som krever at prosjekterende utarbeider nytt underlag eller gjør nye vurderinger, vil kostnadene for dette belastes kjøper, uavhengig av om endringen bestilles som en del av tilvalgsprosessen eller ikke.
 - Ved eventuell tilbakeholdelse av deler av kjøpesummen ved overlevering gjelder følgende: Partene skal på forhånd/ ved overtagelse bli enige om det konkrete forholdet som begrunner tilbakeholdet, beløpets størrelse, og hvordan utbedringen skal gjennomføres. Når dokumentasjon på utbedringen er oversendt megler og kjøper, skal tilbakemelding og/eller bekreftelse på frigivelse av det tilbakeholdte beløpet gis innen 48 timer.
- Dersom partene ikke oppnår enighet om tilbakehold, kan kjøper utøve ensidig tilbakehold i samsvar med bustadoppføringslova § 24. For slike krav skal kjøper fremlegge dokumentasjon utarbeidet av en takstmann eller annen kvalifisert fagperson som følger god takstskikk. Rapporten skal angi hvilken NS-standard og metode som er benyttet. Udokumenterte påstander kan ikke påberopes som grunnlag for mangel- eller reklamasjonskrav.
- Det er kjøpers ansvar å sikre at tilbakeholdet ikke overstiger det som med rimelighet anses nødvendig for å dekke kostnadene ved utbedring av mangelen. Urimelig eller uberettiget tilbakehold kan medføre krav om forsinkelsesrenter og erstatning for utbyggers økonomiske tap.
- Boligen overleveres byggrengjort etter følgende standard. Boligen ryddes for byggeavfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

- Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen.

Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten eller har ønsker ut over det som er beskrevet i salgsoppgaven må det dette medtas skriftlig i innlevert budskjema som et forbehold.

§ 14 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 verneting.

Hemsedal 12.02.2025

Leveransebeskrivelse

Skarsnuten 905 Lodge 1 & 2

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Videre beskrivelse av leilighetens materialer/produkter henvises det til vedlagt materialbeskrivelse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav. Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten å forringe den generelle standard.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Konstruksjon

Prosjektet vil bli levert i henhold til Teknisk forskrift av 2017 (TEK17 med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen gis.)

Byggene fundamenteres iht. forskrifter. Bærekonstruksjon for 1. etasje er utført i Thermomur eller betong, mens bærekonstruksjonen i øverste etasje er utført i treverk.

Yttervegger og delevegger hovedsakelig i bindingsverk. Utvendig fasadekledning består i hovedsak av tre kledning som er systembehandlet før montering, sagskår, endeved og toppstrøk må behandles av kjøper iht vedlikeholds dokumenter som følger i FDV. Bæresøyler og synlige fasadekonstruksjoner i tre.

I tillegg til treverk vil det bli innslag av steinmateriale eller annet materiale i fasade. Endelig utforming og retning på kledning vil gjøres i samråd med arkitekt og entreprenør.

Balkong leveres med tredekke. Underside på balkong leveres malt i byggets farger, det monteres rekkverk iht forskrifter, tilpasset fasade og ønsket uttrykk.

Bygget skal generelt tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår isolering, brann og lyd (TEK17). Det leveres røykvarsler, brannalarmanlegg og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav.

Generelt om standard

Hyttene leveres med innvendige vegger og himlinger utført i henhold til toleranseklasse C (3). Utførelse og materialvalg følger gjeldende lover, forskrifter og standarder. Listverk, panel og øvrige produkter av behandlet tre leveres fabrikk malt med synlige stifter, og malte flater leveres i estetisk klasse K2.

Det utvendige parkeringsområdet leveres med grusdekke.

For dobbelhytter som ligger på 75/47 vil hver enhet tildeles én garasje plass med tilhørende bod for oppbevaring.

For dobbelhytter som ligger på 75/49 vil hver enhet tildeles én garasjeplass med tilhørende bod for oppbevaring.

Produkter og materialer kan bli erstattet med alternativer av tilsvarende kvalitet og funksjon. Plassering og størrelse på sjakter, kanaler og nedforinger justeres ved behov, da det tekniske anlegget ikke er ferdig prosjektert.

Entre

Gulv: Fliser grå 60x60

Vegger: Beiset limtrepanel

Tak: Beiset limtrepanel

Lister: Tre

Hall

Gulv: 1. Stavs eikeparkett

Vegger: Beiset limtrepanel

Tak: Beiset limtrepanel

Lister og foringer: Behandlet furu

WC

Gulv: Fliser grå 60x60

Vegger: Beiset limtrepanel

Tak: Beiset limtrepanel

Lister: Tre

Stue/kjøkken/tv-stue

Gulv: 1. Stavs eikeparkett

Vegger: Beiset limtrepanel

Tak: Beiset limtrepanel

Lister og foringer: Tre

Soverom

Gulv: 1. Stavs eikeparkett

Vegger: Beiset limtrepanel

Tak: Beiset limtrepanel

Lister og foringer: Tre

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredningen leveres av Svane eller tilsvarende til en verdi av 150 000 kroner, inkludert entreprenørens påslag, samt levering og montering. Om kjøkkenøy velges, legges det ikke parkett under denne. Det gjøres oppmerksom på at tekniske installasjoner ikke nødvendigvis kan flyttes, da medtatt leveranse fra elektriker er basert på oppsettet i plantegningen. Når endelig kjøkkentegning er ferdig, vil elektriker utarbeide et eget oppsett for eventuelle kostnadsendringer knyttet til tilpasning av elektriske punkter.

I møte med kjøkkenkonsulent kan kjøper selv velge fronter, benkeplate og hvitevarer. Hele verdisjekken må brukes hos den valgte leverandøren, og eventuelle kostnader utover verdien vil bli fakturert gjennom tilvalgsprosessen.

Baderom

Bad er bygd på tradisjonell måte med våtromsplater og fliser.

Gulv: Grå fliser 60x60

Gulv dusj: Grå fliser 60x60

Vegger: Grå fliser 60x60

Tak: Beiset limtrepanel

Sluk: firkant/tile insert-Plasseres i nedsenket dusj

Hovedbadet tilrettelegges for tilkobling av vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Sanitærutstyr

Hyttene leveres med sanitærutstyr iht materialbeskrivelsen. Alle blandebatterier er ettgreps, i tillegg er blandebatteri for dusj termostatstyrt. Baderomsmøbel på hovedbad leveres i sort eik. Det installeres fordelerskap for hyttens røranlegg i vegg. På Wc levers det en servant tilpasset rommet i slim utgave.

For detaljer om den komplette leveransen, se materialbeskrivelsen.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører og vinduer leveres i mørk utførelse. Dørene leveres med et speil som standard.

Utvendige dører og vinduer

Innerdører, terrassedør og balkongdør og vinduer leveres i mørk utførelse.

Hovedinngangsdør leveres med laminert overflate og tre nøkler som standard. Dersom produsenten krever det for å opprettholde garantien, kan døren leveres i en lysere farge.

Panel

Ferdig beiset panel fra fabrikk.

Teknisk anlegg generelt

Tekniske anlegg vil primært gå i området bad, gang, det må også føres noen tekniske føringer gjennom soverom. I stue og kjøkken vil takhøyde være høyere enn i gang-bad.

Ventilasjonsaggregat for hytten er tenkt plassert området ved entre. Endelig plassering av ventilasjon er ikke avklart.

Elektriske anlegg

Stikkontakter/elektriske punkt leveres iht. forskrift.

(NEK400:2014). Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter hvit utførelse. Der hvor det er vegg i betong benyttes åpent elektrisk anlegg.

Automatsikringer i eget sikringsskap.

Det leveres downlights (LED) i himling på hovedbad, med dimmer. I øvrige rom leveres ett takpunkt. Ved hovedinngangsdør og øvre balkong leveres det utelys med innvendig bryter.

Tv/data

Det legges tomrør for tv/data fra utvendig el skap og inn i hytten. Kjøper må selv bekoste tilkoblingskostnad og abonnement gjennom Bruse/ Altibox dersom de ønsker dette.

Oppvarming

Det levers elektrisk oppvarming med mulighet for å installere luft til luft varmepumpe i tilvalget. Peis er beskrevet i materialbeskrivelsen. Det vil også her bli mulighet for å velge andre modeller i tilvalget.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjon (uten kjøling) for hver enkelt hytte fra eget luftbehandlingsanlegg. Aggregatet plasseres der prosjekterende vurderer det som mest hensiktsmessig, basert på tekniske, praktiske og estetiske forhold. Endelig plassering fastsettes under prosjektets planleggingsfase. Luftbehandlingsanlegget har varmegjenvinning og elektrisk ettervarme-batteri. Tilluft og avtrekksventiler plasseres i himling eller innervegg. Inntak og avkast er ikke endelig prosjektert.

Balkonger

Balkong bygd i tre og stål. Rekkverk i glass og rundt stålgelender. Det tillates ikke utvendig solskjerming.

Utenomhusarealer

Det må påregnes at utomhus arealene ikke er ferdigstilt ved overlevering dersom denne finner sted sen høst/vinterstid/tidlig vår. I så tilfelle vil disse arealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering. Utomhus arealene i grensen opp mot neste byggetrinn vil først kunne ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av neste byggetrinn.

Det vektlegges at opparbeidelsen av fellesarealene skal invitere til felles bruk. Arealer vil bli opparbeidet med stedlige masser.

Dato: 12.02.2025



SKARSNUTEN LODGE

Materialbeskrivelse



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, badrom 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

Norsk Lîmtre Brun

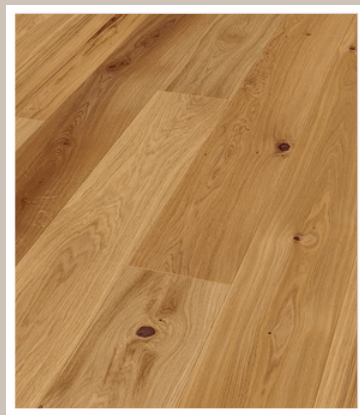


Parkett

1- stavs parkett i eik rustikk



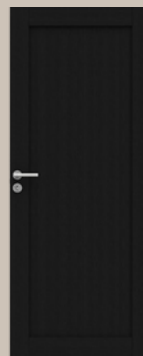
Bildene er levert av produsenten, og det tas forbehold om eventuelle avvik fra virkeligheten, da lysforhold og fargegjengivelse kan påvirke det visuelle inntrykket.



**Vi forbeholder oss retten til å erstatte den angitte produktet med en tilsvarende vare dersom den angitte produktet ikke er tilgjengelig på bestillingstidspunktet.*

Dører og håndtak

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



Peis

Som standard leveres det peis type "Brage" fra LOGE AS,



Trapp

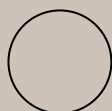
Innvednige trapper leveres av
Stepmaster med trinn i ask.
Øvrige komponenter i malt furu.



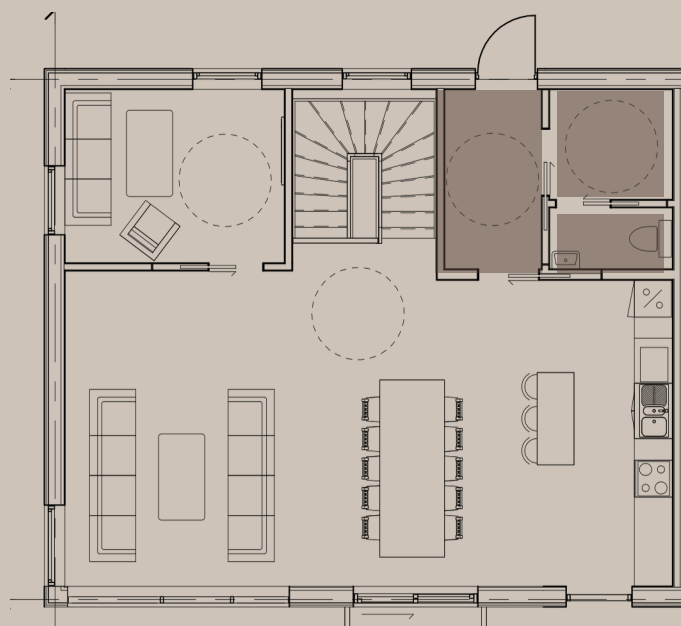
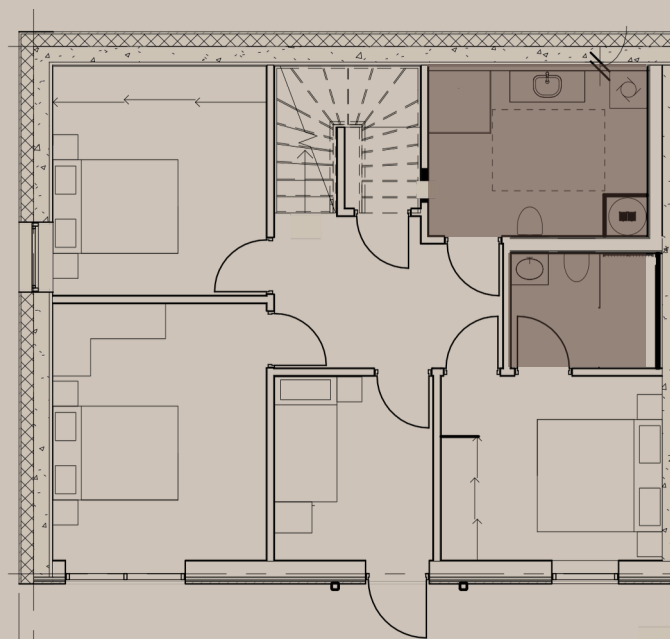
Gulvskjema



60x60 fliser

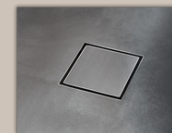


Parkett



Produkter og materialer på baderom

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



Tileinsert slukrist fra Purus



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

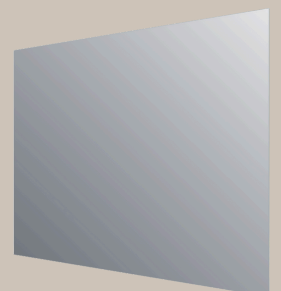
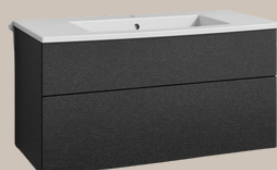


Walk-in dusjløsning i Krom

Baderomsmøbler i sort eik.



Servant i porselen



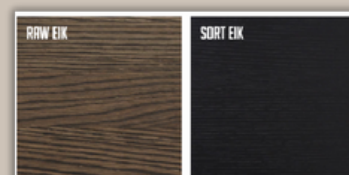
Limt speil, tilpasses størrelse på møbel

**Vi forbeholder oss retten til å erstatte den angitte produktet med en tilsvarende vare dersom den angitte produktet ikke er tilgjengelig på bestillingstidspunktet.*

Kjøkkenleveranse

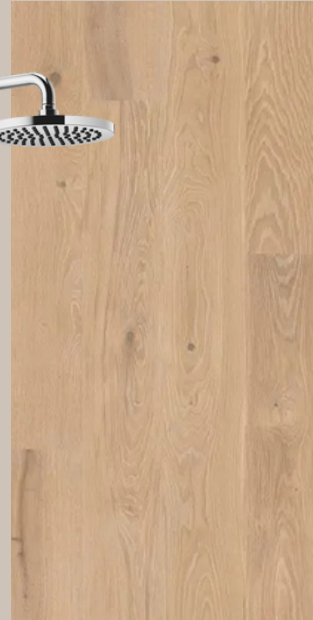
Tilvalget for kjøkkenet utføres hos Svane Kjøkken, som også vil stå for leveransen av kjøkkenet.

Som standard vil kjøkkenet leveres i sort eik eller i fargen “raw” eik
Kjøkkenarmaturet vil bli levert av Hans Grohe. Kjøperen vil motta direkte kontakt fra en kjøkkenkonsulent fra Svane for videre oppfølging.



Bilder fra Svane som viser farger på fronter





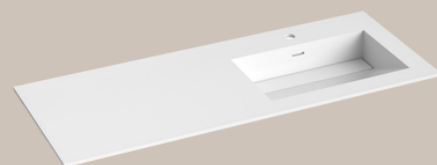
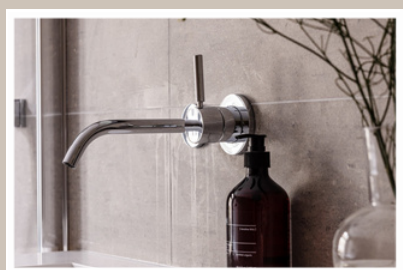
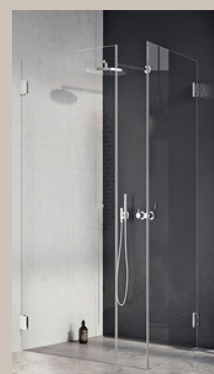
Tilvalgsmuligheter

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

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!





Fasade mot Øst
1 : 100



Fasade mot Nord
1 : 100

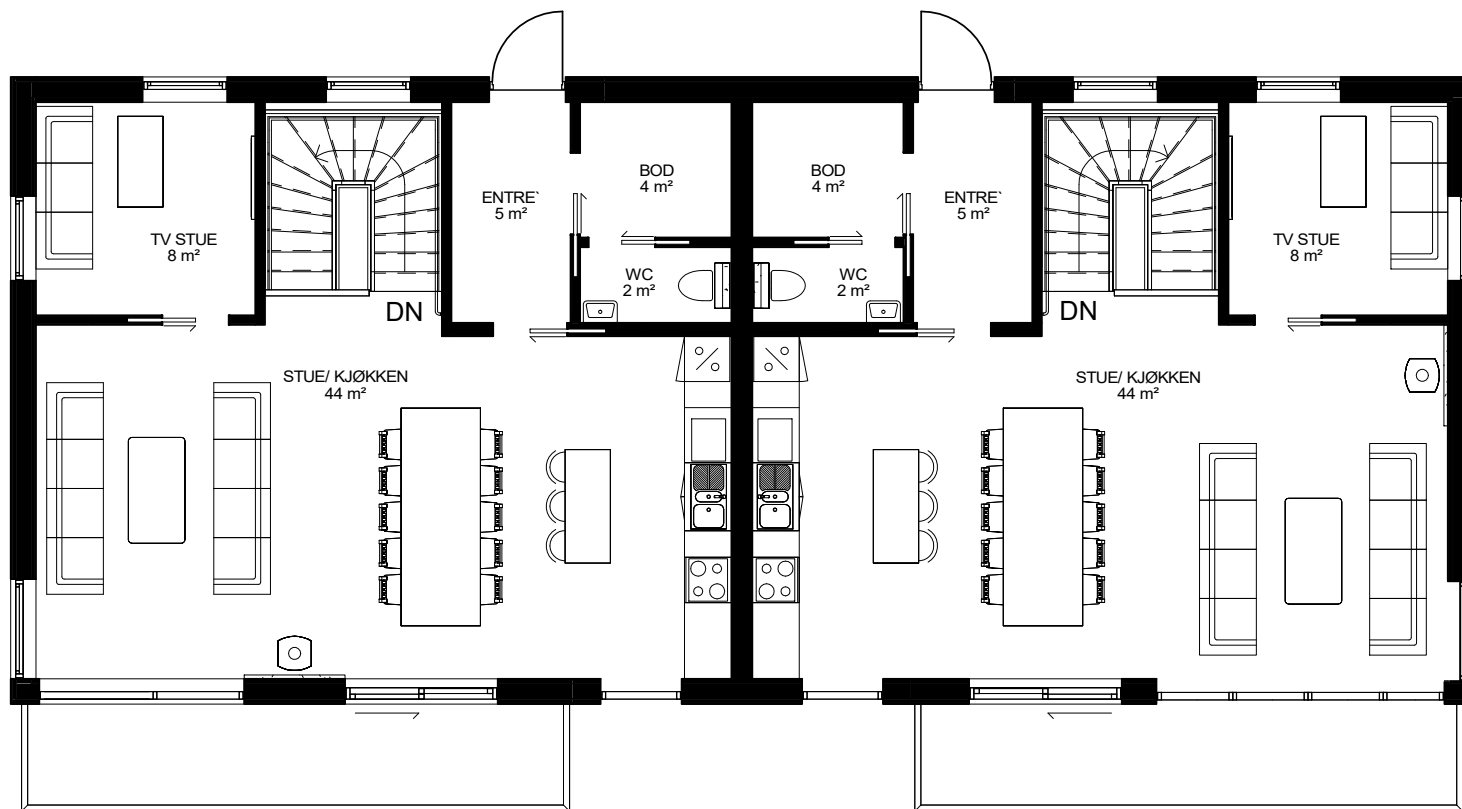


Fasade mot Vest
1 : 100



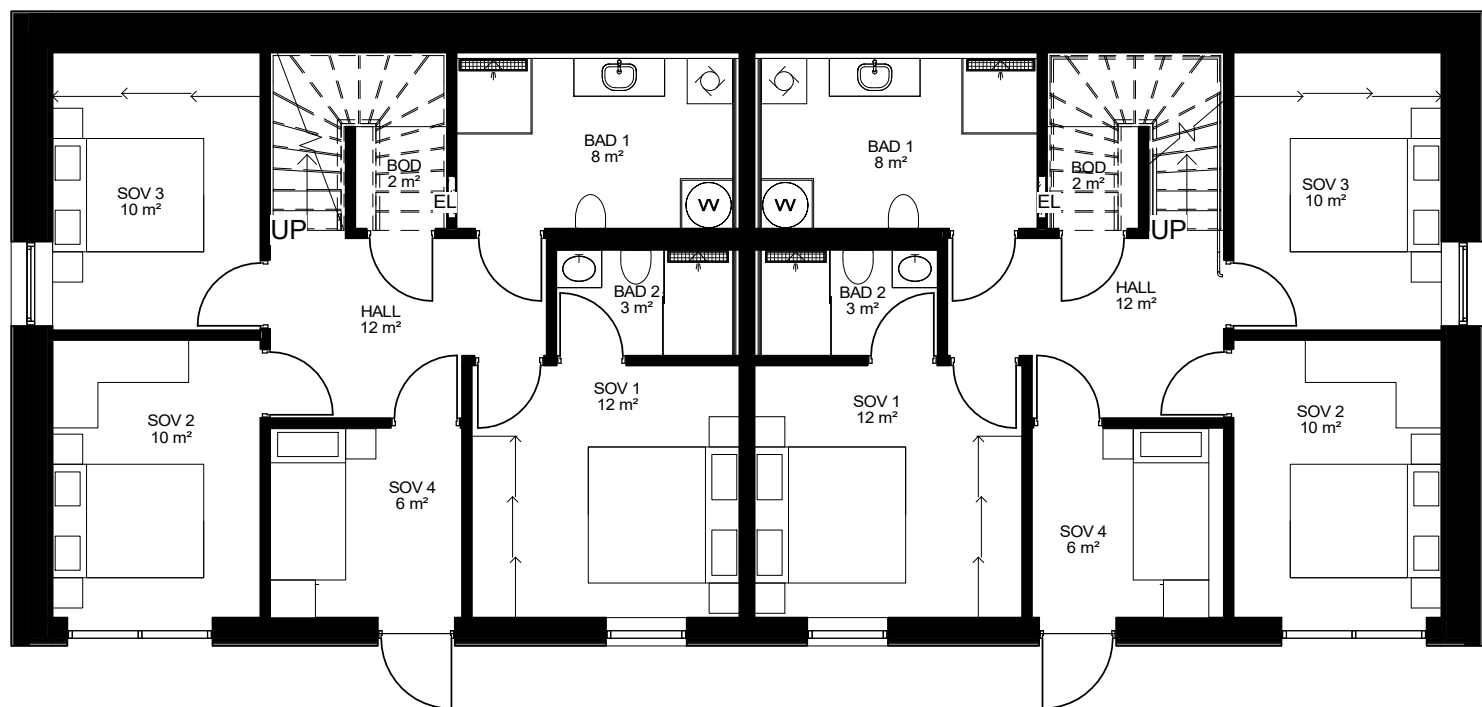
Fasade mot Sør
1 : 100

				JH Bygg & Prosjektering AS  Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no Tegningsstatus Byggesøknad Prosjektnr.: -	Oppdragsgiver: KRENO AS Tegningsnavn Fasader Nord, Øst, Sør og Vest	Prosjekt Gbnr. 75/47 - 2 manns bolig Dato: 09.10.2023 Tegnet av: JH Kontrollert av: KRENO Rev. dato: Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: ---- Rev.:					
Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.						



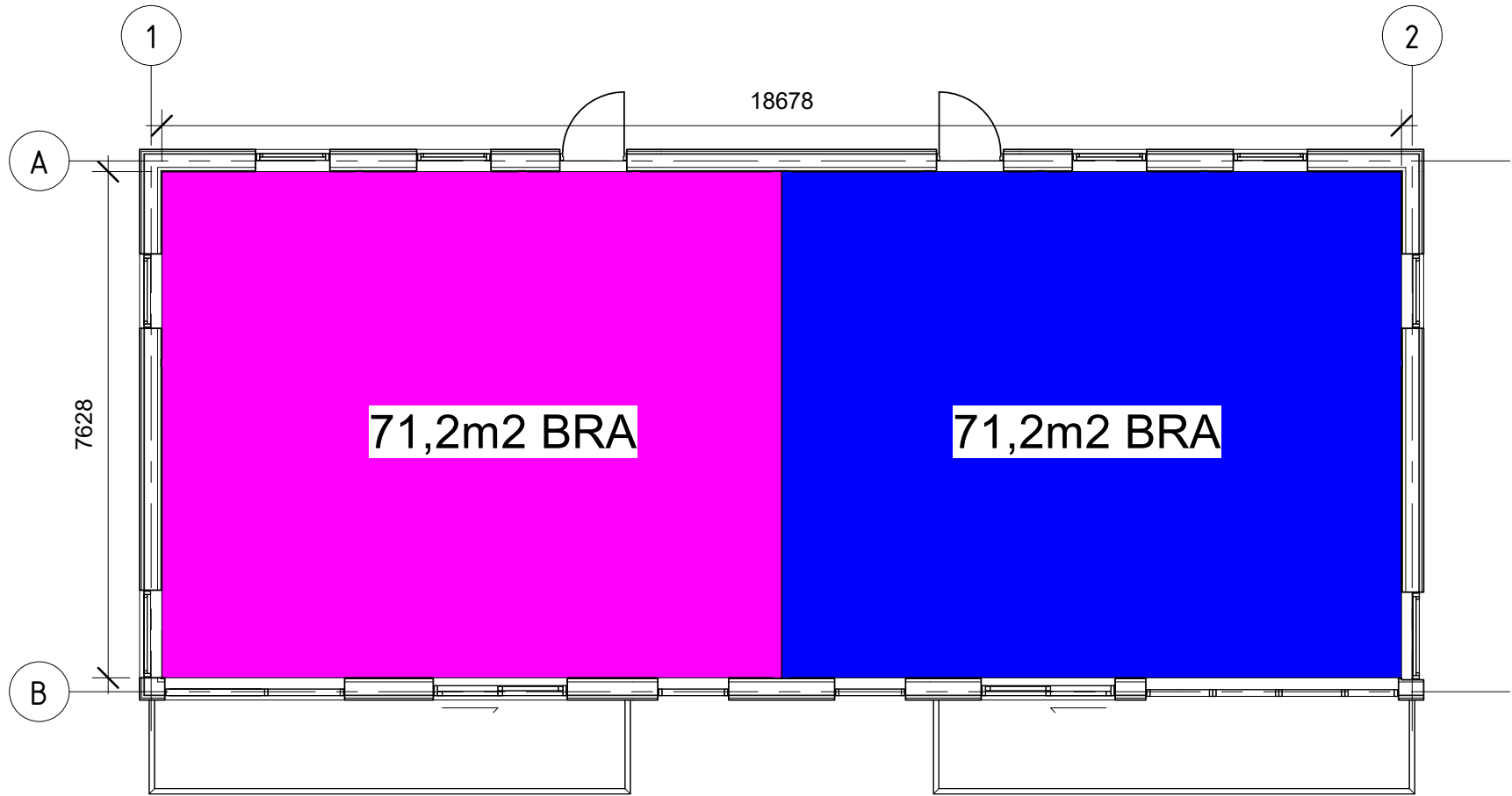
Plan 1.
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
	KRENO AS Gbnr. 75/47 - 2 manns bolig	Målestokk	Dato	16.01.2025	
		1 : 100	Tegnet	JH	
			Kontr.	KRENO	
	Plan 1. etasje	Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	-	
		Tegningsnr. A20.01.010			Rev.
JH Bygg & Prosjektering AS					
					
Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no					



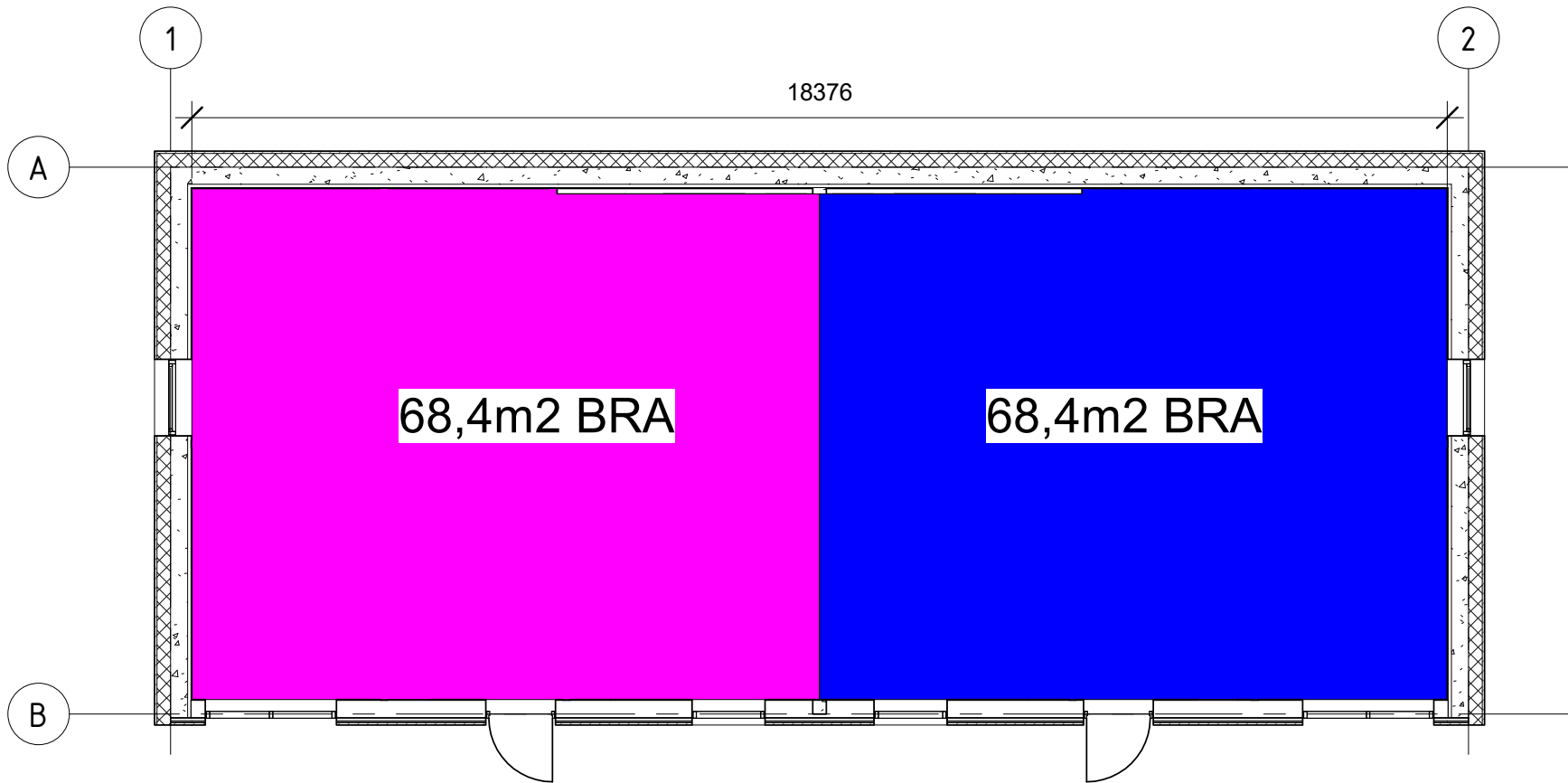
Plan U.
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
KRENO AS Gbnr. 75/47 - 2 manns bolig		Målestokk	Dato	20.11.2023	
		1 : 100	Tegnet	JH	
			Kontr.	KRENO	
Plan U. etasje		Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	-	
		Tegningsnr. A20.01.009			Rev.
JH Bygg & Prosjektering AS					
					
Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no					



Plan 1. etasje BRA
1 : 100

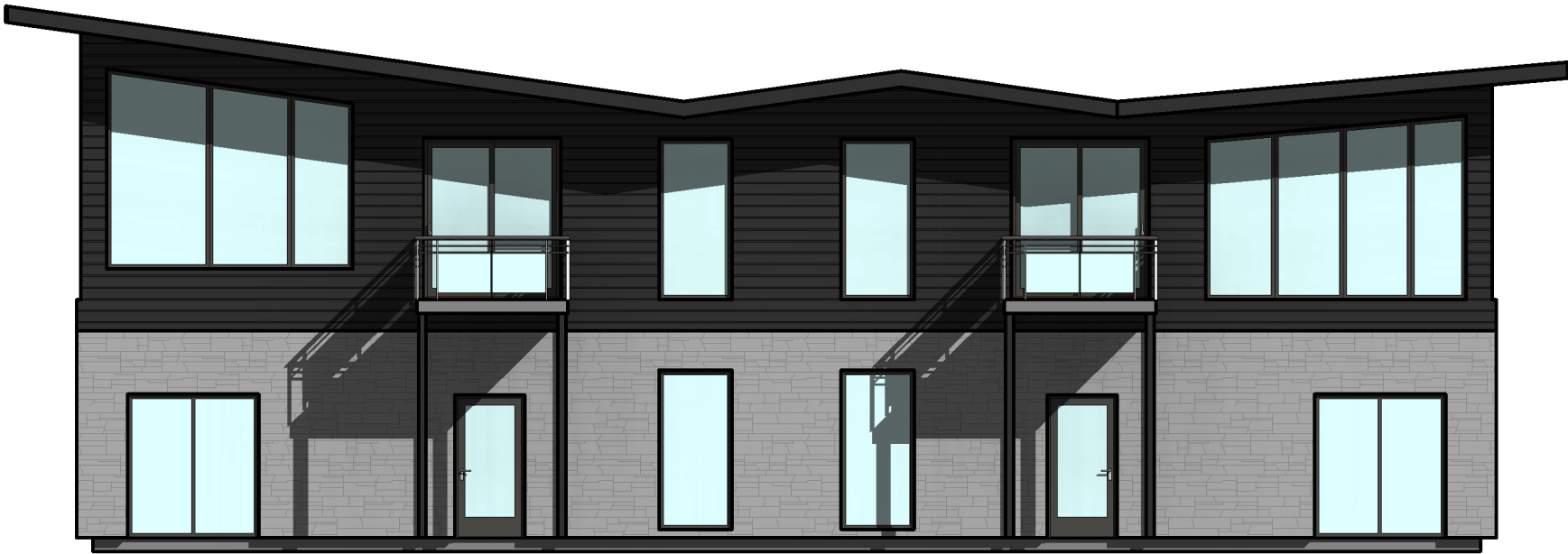
				JH Bygg & Prosjektering AS Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no	Oppdragsgiver: KRENO AS	Prosjekt Gbnr. 75/47 - 2 manns bolig			
					Tegningsnavn Plan 1. etasje BRA	Dato: 09.10.2023	Tegnet av: JH	Kontrollert av: OB	Rev. dato:
				Tegningsstatus	Prosjektnr.: -	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A20.01.006	Rev.:	
Rev	Dato		Tekst	Tegn.	Kontr.				



Underetasje BRA
1 : 100

					JH Bygg & Prosjektering AS  Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no	Oppdragsgiver: KRENO AS		Prosjekt Gbnr. 75/47 - 2 manns bolig			
						Tegningsnavn Plan U. etasje BRA		Dato: 09.10.2023	Tegnet av: JH	Kontrollert av: OB	Rev. dato:
								Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A20.01.007		Rev.:
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	Tegningsstatus	Prosjektnr.: -					

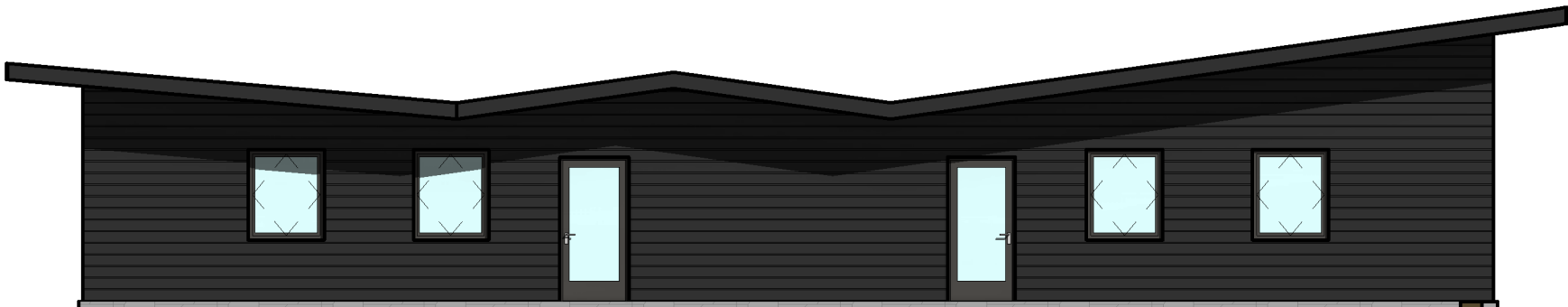
C:\Users\Bruker\OneDrive\Documents\Kreno AS\2 mannsboliger\75_49 2-mannsbolig\Oktober 2023 75_49 2-mannsbolig.rvt 09.10.2023 16:14:35



Fasade mot Øst
1 : 100



Fasade mot Nord
1 : 100

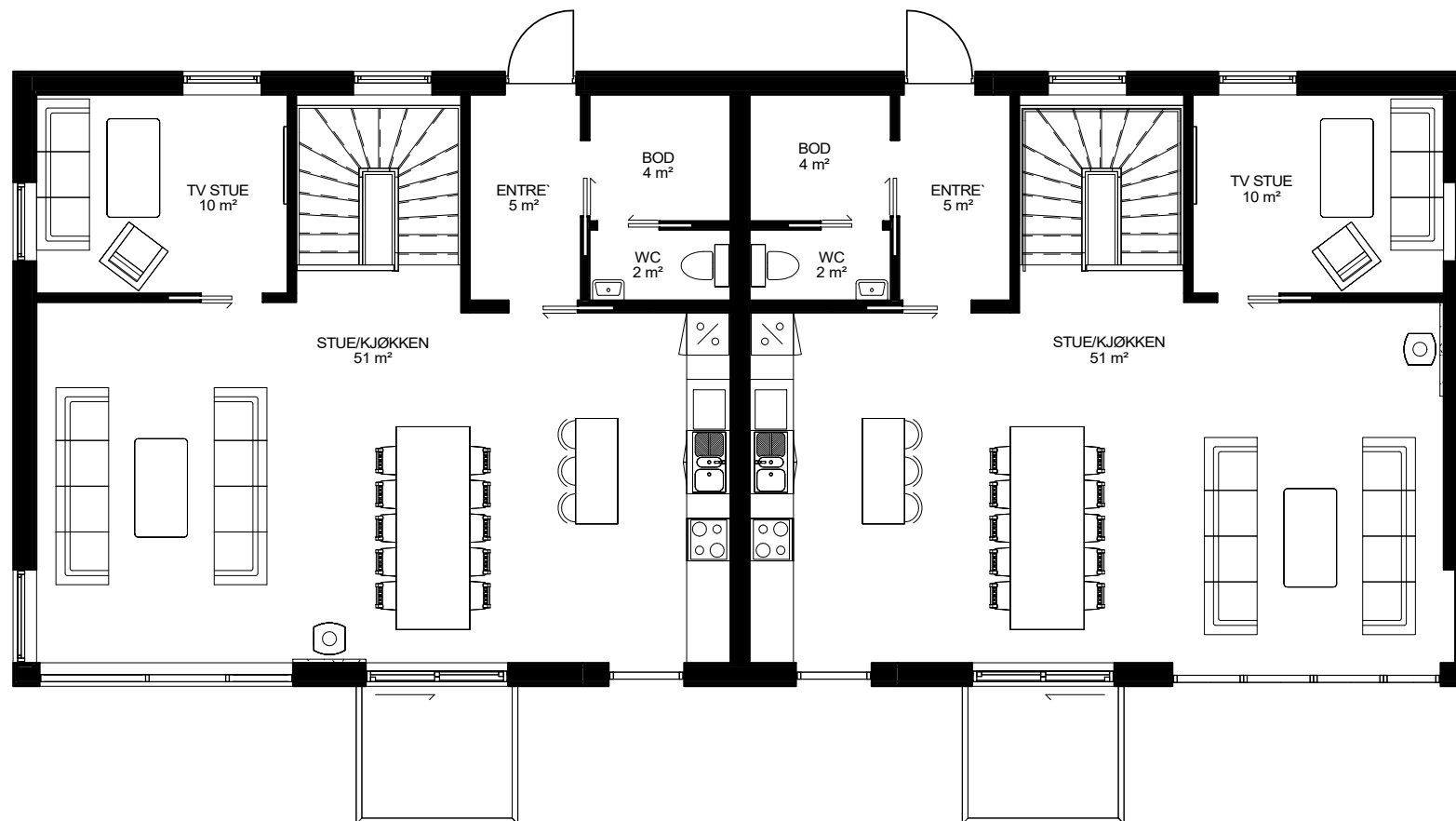


Fasade mot Vest
1 : 100



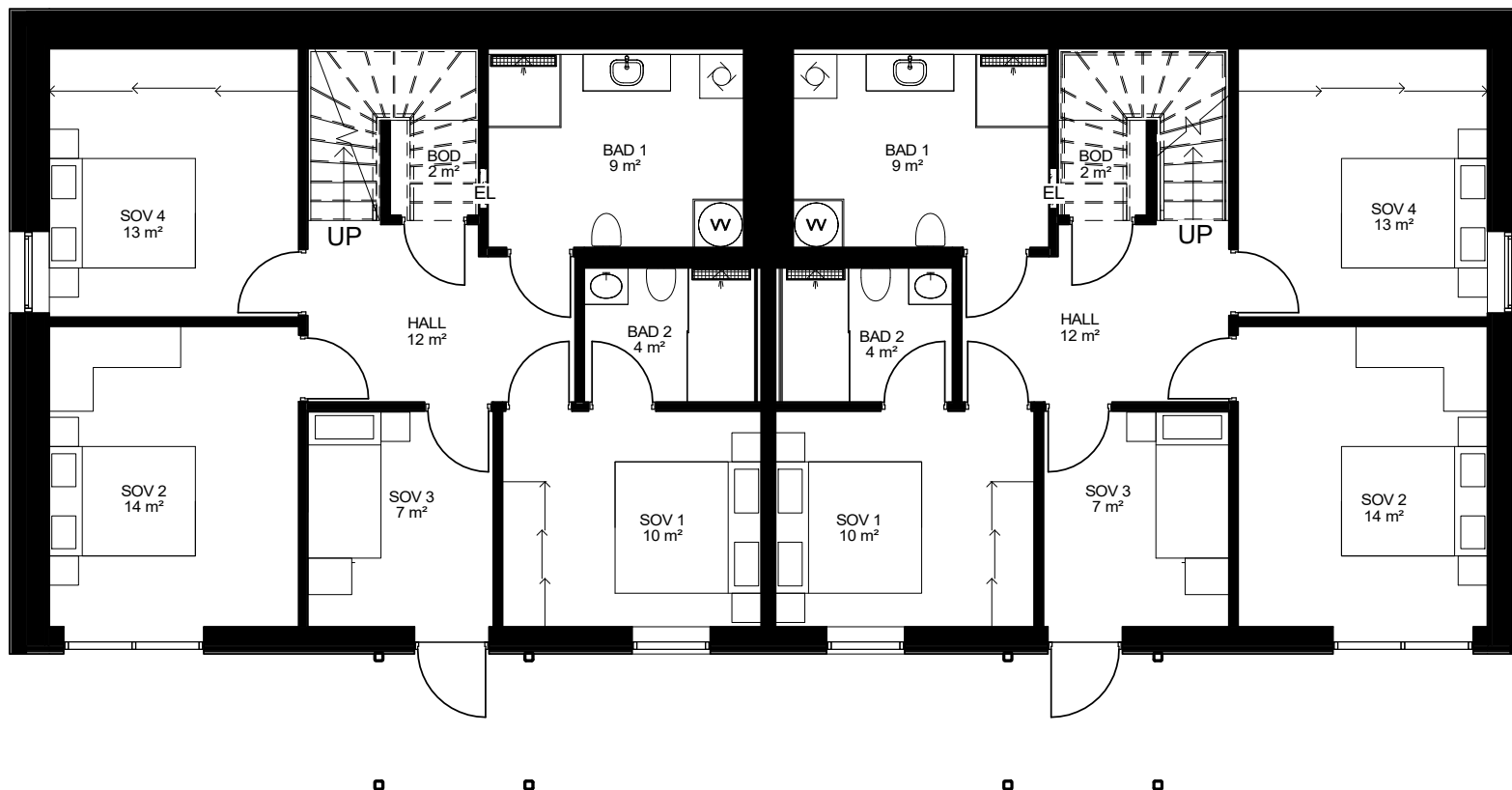
Fasade mot Sør
1 : 100

					JH Bygg & Prosjektering AS		Oppdragsgiver: KRENO AS		Prosjekt Gbnr. 75/49 - 2 manns bolig			
					 Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no		Tegningsnavn Fasader Nord, Øst, Sør og Vest		Dato: 09.10.2023		Tegnet av: JH	
					Tegningsstatus Byggesøknad		Prosjektnr.: -		Målestokk: 1:100		Kontrollert av: KRENO	
									Rev. dato:			
Rev	Dato	Tekst			Tegn.	Kontr.			Tegningsnr.: ----		Rev.:	



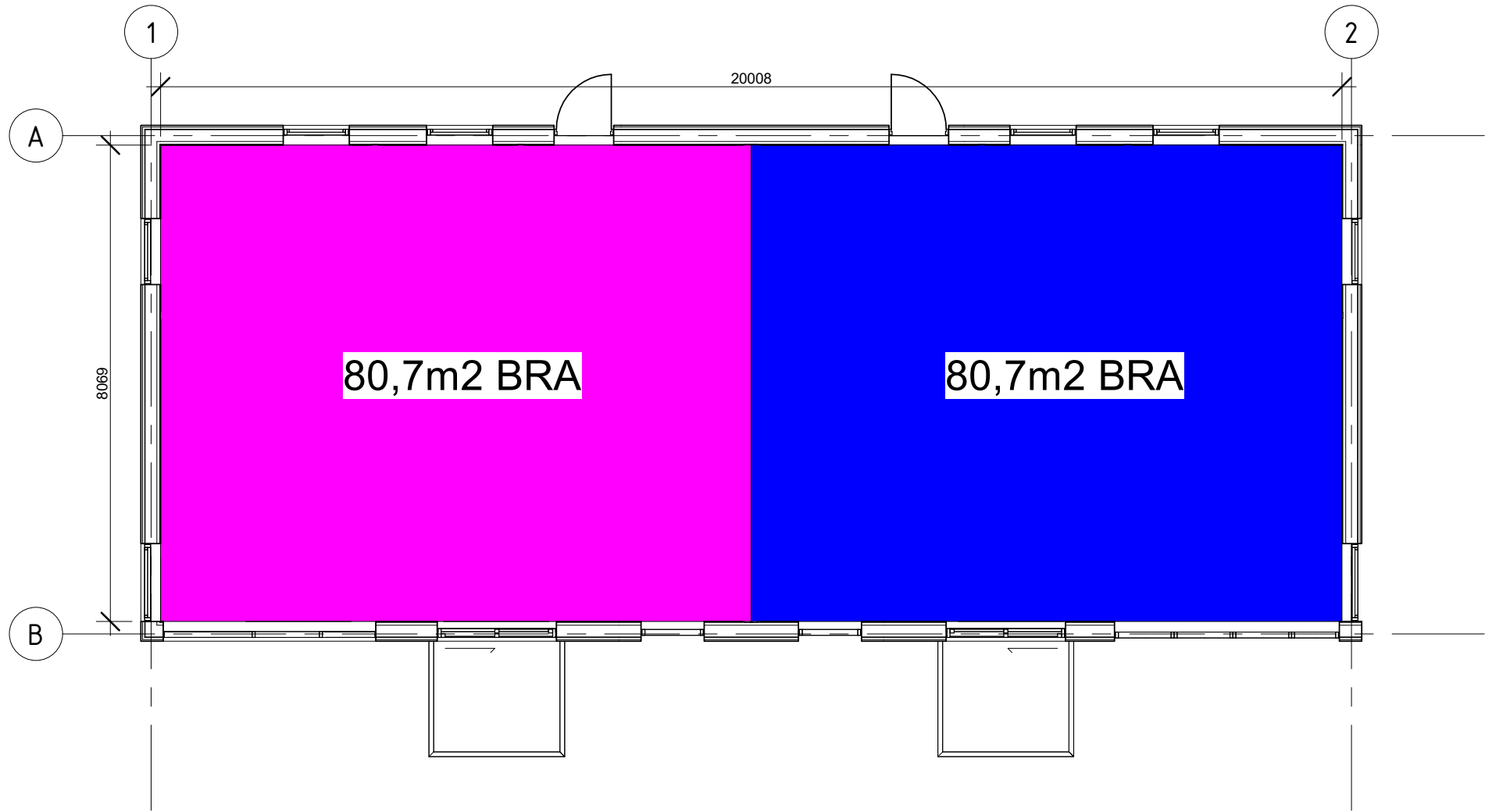
Plan 1.
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
	KRENO AS Gbnr. 75/49 - 2 manns bolig	Målestokk	Dato	16.01.2025	
		1 : 100	Tegnet	JH	
			Kontr.	KRENO	
Plan 1.		Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	-	
		Tegningsnr. A20.01.010	Rev.		
<u>JH Bygg & Prosjektering AS</u>					
 Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no					



Plan U.
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
KRENO AS Gbnr. 75/49 - 2 manns bolig		Målestokk	Dato	20.11.2023	
		1 : 100	Tegnet	JH	
			Kontr.	KRENO	
Plan U.		Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	-	
		Tegningsnr. A20.01.009			Rev.
<u>JH Bygg & Prosjektering AS</u>					
 Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no					



Plan 1. etasje BRA
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

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

Tegningsstatus

Prosjektnr.:
-

Oppdragsgiver:
KRENO AS

Tegningsnavn
Plan 1. etasje BRA

Prosjekt
Gbnr. 75/49 - 2 manns bolig

Dato:
09.10.2023

Tegnet av:
JH

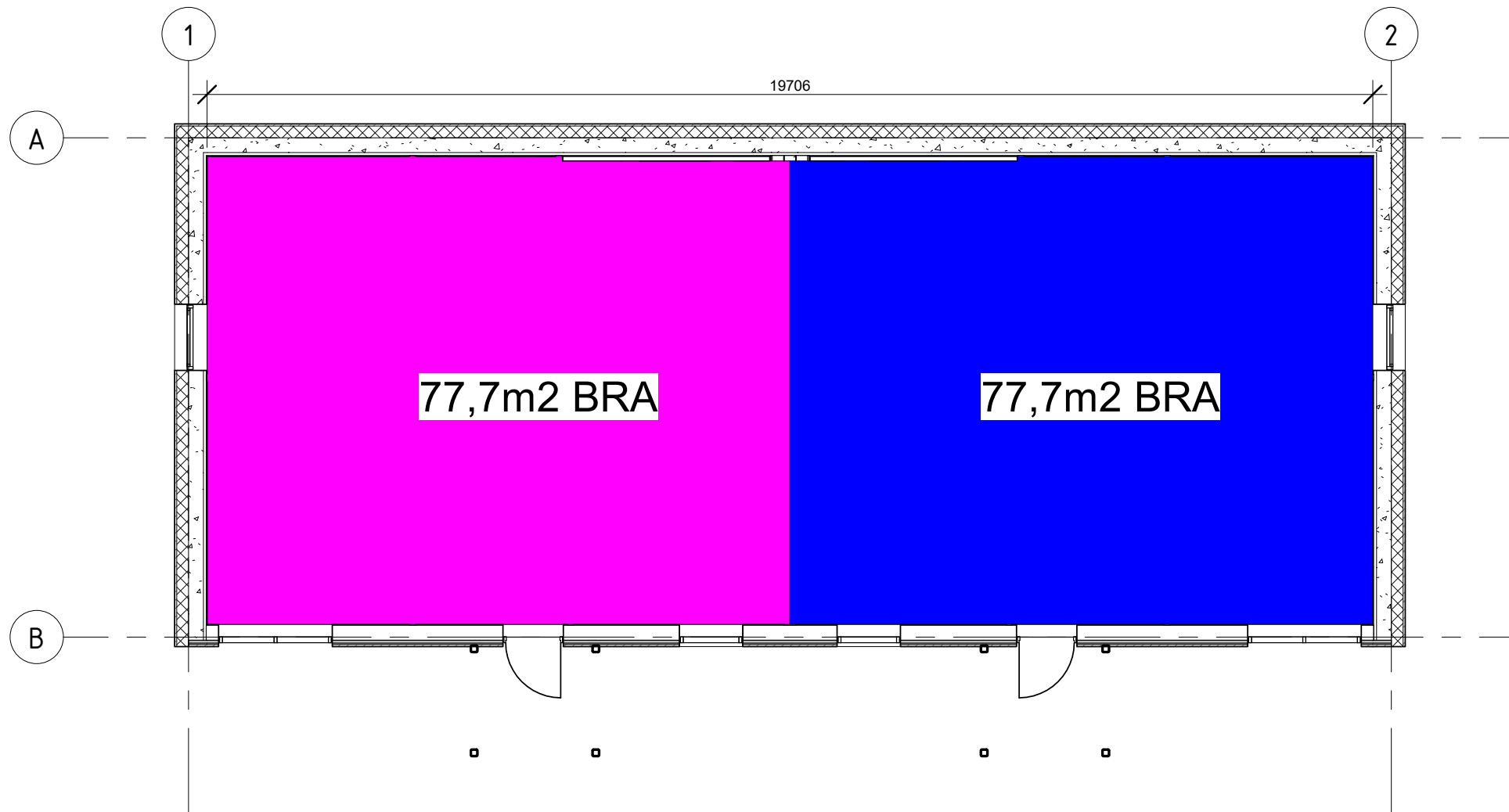
Målestokk:
1:100

Kontrollert av:
OB

Tegningsnr.:
A20.01.006

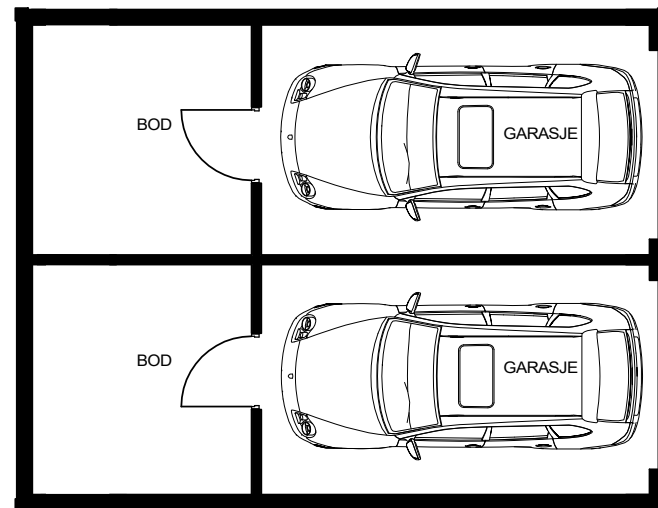
Rev. dato:

Rev.:



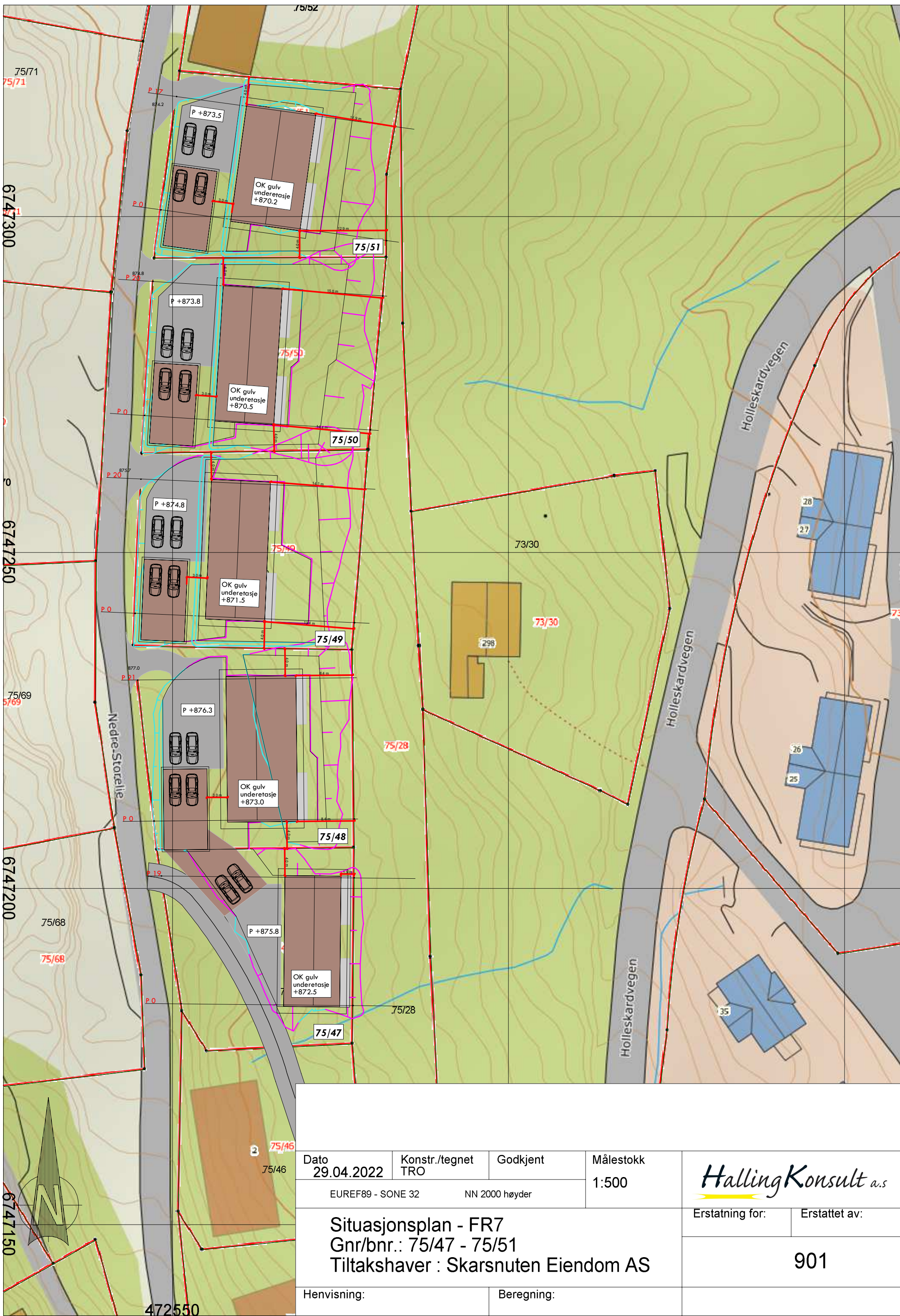
Underetasje BRA
1 : 100

				JH Bygg & Prosjektering AS  Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no	Oppdragsgiver: KRENO AS	Prosjekt Gbnr. 75/49 - 2 manns bolig
					Tegningsnavn Plan U. etasje BRA	Dato: 09.10.2023 Tegnet av: JH Kontrollert av: OB Rev. dato:
				Tegningsstatus	Prosjektnr.: -	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A20.01.007 Rev.:
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.		



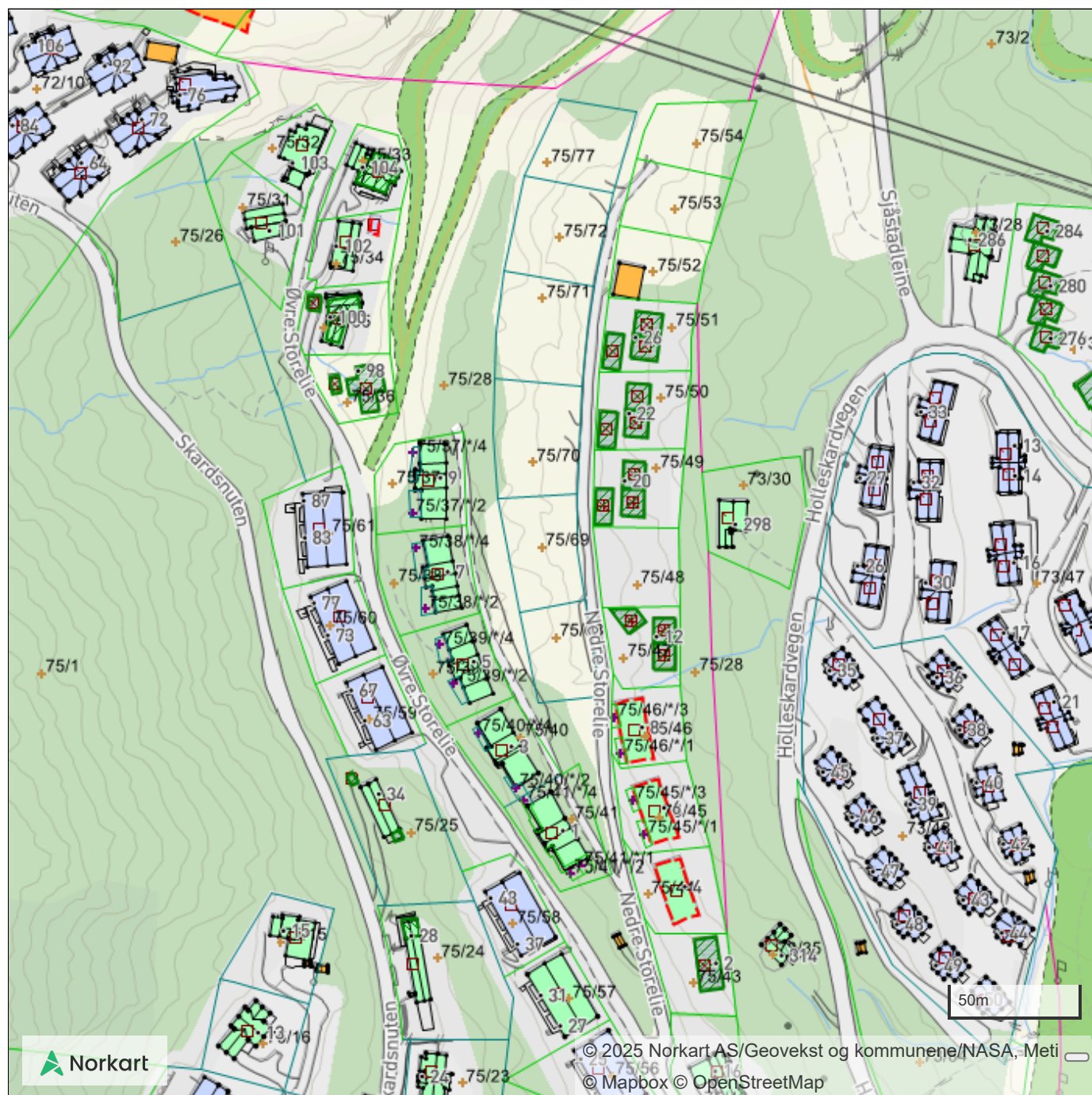
Plantegning

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	KRENO AS GARASJE Gbnr. 75/49			
	Plantegning			
JH Bygg & Prosjektering AS  Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no				



Dato 29.04.2022	Konstr./tegnet TRO	Godkjent	Målestokk 1:500		
EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder					
Situasjonsplan - FR7 Gnr/bnr.: 75/47 - 75/51 Tiltakshaver : Skarsnuten Eiendom AS				Erstatning for:	Erstattet av:
				901	
Henvisning:		Beregning:			

Hemsedal kommune



Reguleringsplan for Skarsnuten

Reguleringsbestemmelser – Detaljregulering - PlanID 2012014

1. Reguleringsformål (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse–frittliggende
Fritidsbebyggelse-blokk
Fritids- og turistformål
Kombinerte bebyggelses og anleggsformål – fritidsbebyggelse og utleiehytter
Skianlegg
Kontor/Tjenesteyting
Lekeplass

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

Kjøreveg
Parkeringsplasser
Tekniske bygg/konstruksjoner
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/traseer.
Bru /undergang og skitrase

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde - grønnstruktur

2. Oppheving av vedtatte planer

Denne reguleringsplanen opphever følgende reguleringsplaner:

PlanID	Plannavn	I kraft
2007001	Storelia II	01.02.2007
2001021	Storelia/Sjåstadfeltet	11.10.2001
1999008	Storelia	17.06.1999

Denne reguleringsplaner opphever deler av følgende plan:

PlanID	Plannavn	I kraft
2000019	Storelia/Veslestølen	12.10.2000

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 3, 4, 6)

3.1 Universell utforming

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

3.2 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 typestrømføring 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 forekomme 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 2 m og maksimal skjæring 2,5 m målt fra eksisterende terreng. Fylling/skjæring skal utførast 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 terrengkotes lengderetning, med unntak av i område FR2 innenfor gnr/bnr 73/32 (område Alpelja), hvor møneretning også kan ligge på tvers av terrengkotes lengderetning. Det er ikke tillatt med oppstugu eller takoppløft. Parabolantennar skal ikke føres opp over mønehøyde. Det er ikke tillatt med gjerde. Høgde på synleg grunnmur/fundament skal ikke overstige 1 m, 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 40 m² BYA og uthus maks. 20 m² BYA. 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 4,5 m og maksimal gesimshøyde er 3,2 m 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 tomannsbolig(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.

²Takvinkel 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 trafiksikkerhet 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 Alle enheter i bygningsnr. 19883787 og 19883779	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

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 måneder, kan maksimalt 42 dagar eigenbrukskje 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 innenfor grensa.

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

Alle veier innenfor planområdet er private.

4.4.1 Kjørveg (PV1), Sjøstadleine

PV1 skal anlegges med snumuligheter dimensjonert for buss. Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterreng 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 Kjørveg (PV2), øvrige tilkomstveier

Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterreng 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 NGI Teknisk notat for Skarsnuten reguleringsområde, datert 2017-09-25 (dokumentnr. 20160332) og i NGI 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 igangsettingsløype for bygg.

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

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

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

6.2.7 Trafikk og infrastruktur

- a. Igangsettingsløyve for bygg i område H1, FR4, FR5, FR 6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 skal ikke 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/Holdebrua, plan ID 2009003) skal vere opparbeida eller sikra opparbeida 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 gjere at kapasiteten overstig 85% (jf. grunnlagstala i trafiknotat av 21. november 2017) med mindre ny bru er ferdig opparbeida. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikkteiling og frå kompetent fagmi lje.
- 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

Rassone

Rassone

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

FR4

Fritidsbebyggelse

FR12

Fritidsbebyggelse-blokk

FRN6

Fritids- og turistformål

Hotell

Hotell/overnatting

Skianlegg

Skianlegg

L_Lekeplass

Lekeplass

NF2

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

K/T

Kontor/tjenesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur

Kjøreveg

Kjøreveg

Tekniske bygg

Tekniske bygg/konstruksjoner

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

f_Naturområde

Naturområde - grønnstruktur

§12-6 - Hensynssoner

Ras- og skredfare

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Regulert tomtgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

RpFareGrense

Byggegrense

Punktsymboler

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Brukar

Tunnelåpning

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Hemsedal Kommune

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse / 1 m

Kartmålestokk: 0.333330

0 12.5 25 37.5 50 m

N

Områderegulering

Reguleringsplan Skarsnuten

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Hemsedal kommune

Arealplan-ID: 0618_Forslag

Forslagstiller: SKARSNUTEN EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato

Revisjon

Dato

Revisjon

Dato 27.02.2018

Revisjon

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra..... 03.05.2017

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid:

Oppstartsmøte: 08.10.2009

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Arkitekt Terje Rørby as

SAKS-NR.

DATO

SIGN.

17.11.2016

12.06.2012

08.10.2009

TEGNNR.

DATO

SIGN.

Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Plan

Plan

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 47 i 3326 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

27.01.2025 kl. 15.20

27.01.2025 kl. 15.20

Adresse(r):Gateadresse: **Nedre Storelie 10**Gatenr: **1146**Kommune: **HEMSEDAL**Postkrets: **3560 HEMSEDAL**Gateadresse: **Nedre Storelie 12**Gatenr: **1146**Kommune: **HEMSEDAL**Postkrets: **3560 HEMSEDAL****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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

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

2010/547471-1/200 21.07.2010 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 200 000
Panthaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 992 594 357

2022/1388744-1/200 06.12.2022 **BESTEMMELSE OM VEG**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 45 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 45 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 45 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 45 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 4

2022/1388744-2/200 06.12.2022 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 4

GRUNNDATA

2010/56725-1/200 25.01.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3326 GNR: 75
BNR: 28

2020/453734-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0618 GNR: 75 BNR: 47

2024/327368-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 47

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2022/1388739-1/200 06.12.2022 **BESTEMMELSE OM VEG**

21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 3326 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0
SNR: 4

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 49 i 3326 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

27.01.2025 kl. 15.20

27.01.2025 kl. 15.20

Adresse(r):

Gateadresse: **Holleskardvegen 18**

Gatenr: **1081**

Kommune: **HEMSEDAL**

Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

Gateadresse: **Holleskardvegen 20**

Gatenr: **1081**

Kommune: **HEMSEDAL**

Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

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

2010/547516-1/200 21.07.2010 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 200 000
Panthaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 992 594 357

GRUNNDATA

2010/56766-1/200 25.01.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3326 GNR: 75
BNR: 28

2020/221521-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0618 GNR: 75 BNR: 49

2024/327300-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 49

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

UTKAST VEDTEKTER FOR

SKARSNUTEN 905 – LODGE 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

§1 NAVN FORETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Skarsnuten 905 – Lodge 1 har forretningskontor i xx i Norge. Sameiet består av 2 boligseksjoner fordelt over 1 bygning i henhold til oppdelingsbegjæring hvor brøken for fordeling av felleskostander er 2. Denne legges til grunn for fordeling av sameiets felleskostnader. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 75. bnr. 47 i Hemsedal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten innenfor de begrensninger som er gitt ved byggetillatelse av seksjonen av Hemsedal Kommune. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, evt. Avtaler som er inngått ved kjøp av seksjonen for å oppfylle Hemsedal kommune betingelser for bygging av seksjonen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, som er basert på seksjonens bruttoareal, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har ved lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Styret fastsetter å konto beløp som forfaller forskuddsvis minimum fire ganger årlig. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører, vinduer og ytterkledning er sameiets ansvar.

§5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning endring av utvendige farger etc. kan skje etter en forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan

sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlige betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves gjennomfellesutgiftene.

§7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverv av seksjon må meldes til styret for registrering.

§8 STYRET

Sameiet skal ha et styre der flertallet alltid skal bestå av sameiere. Antall styre- og varamedlemmer fastsettes av sameiermøte ut fra hva som anses hensiktsmessig til enhver tid.

Styret skal ha 3 medlemmer.

§9 STYRETS KOMPETANSE

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

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt noen nestleder skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal minst 1 måned før sameiermøte varsle sameiere om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven vedtekter eller vedtak på sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

Konstituering.

Styrets årsberetning.

Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

Valg av styremedlemmer.

Andre saker nevnt i innkallingen.

§13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Endring av vedtekter

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Dette inkl. omgjøring av avtaler med omliggende grunneiere mv om bruksrett til veier i, til og fra fellesanlegget.

§14 OM SAMEIERMØTET

I sameier har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes i av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet beslutter at det skal velges intern revisor som gjennomgår alle bilag.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter eller bryter sameiets ordensregler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, se dog § 21.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJON

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Kjøpekontrakt

Prosjektert fritidsbolig på seksjonert grunn.

Oppdragsnr: 1532235100

Omsetningsnr:

Kontraktens bestemmelser utfylles av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn ¹	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Skarsnuten Utvikling AS	Sundveien 23B, 1397 Nesøya Tlf: 918 05 510 / E-post: arvidsondreli@gmail.com	931 173 324
heretter kalt selger, og heretter kalt kjøper		

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av fritidsbolig.

Fritidsboligen ligger på 75, bnr. 49 gnr. 75, bnr. 47 i Hemsedal som er eiet. Det er prosjektert to fritidsboliger/dobbelhytter per tomt som vil seksjoneres. Seksjonsnummer er ikke tildelt ved kontrakt.

Adresse: Skarsnuten 905 - Lodge, 3560 Hemsedal.

Kontraktsobjektet benevnes i fortsettelsen som "boligen".

Hjemmelshaver til eiendommen er:

selger: Skarsnuten Utvikling AS

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selger eller den selger har utnevnt og kjøper.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Hemsedal kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr. 0,- - kroner, heretter kalt "kjøpesummen".

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vann, vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgifter til vei, avløp, elektrisitet og mva.

Kjøpesummen er fast og kan ikke reguleres.

Betalingsplan for kjøpesummen:

Kontant så snart garanti jf pkt 4 er stillet (10 % av kjøpesummen)	kr.,-
Restkjøpesummen innbetales senest 2 virkedager før overt	kr.,-

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger jf. salgsoppgave senest 2 virkedager før overtakelse:

Til sammen:	kr	0,-
Kjøpesum og omkostninger, i alt:	kr	0,-

Dokumentavgiften er beregnet av tomteverdien, som er på kr. 0,00.

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 815,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, samt at Statens Kartverk godtar tomteverdien.

Selger forbeholder seg retten til å kredittsjekke kjøpere som misligholder innbetalingene.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter Bustadoppføringslova §12.

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.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i Bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Originalen oppbevares hos megler frem til garantiens utløp, hvorpå de returneres til garantist uten ytterligere varsel.

Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må selger stille garanti jf. § 47 i Bustadoppføringslova.

5. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS sin oppgjørsavdeling og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes til:

EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS v/ oppgjørsavdelingen, pb 317, 3502 Hønefoss. E-post: **oppgjor@em1ringerike.no**.

For evt. Digital Samhandling/ Elektronisk Eiendomsoppgjør, benytt org.nr. 982 082 161.

Alle innbetalinger er å anse som skjedd når de er registrert på meglers klientkonto 2324 05 28800, KID: 153223510022, alternativt merket Skarsnuten 905 - Lodge/1532235100.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Boligen overskjøtes til kjøper først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt entreprenørgaranti etter Bustadoppføringslova § 12. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit. Kjøpesum regnes ikke som betalt før kjøpesummen, omkostninger og oppgjør for eventuelle utførte endringer er registrert innbetalt på EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS sin klientkonto, samt at megler/oppgjørsavdelingen har mottatt kjøpers panterett i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuteringsdato, og skjer etter bestemmelsene i Bufl. § 14 d. jf. § 46.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak for følgende dokumenter som skal følge med ved salget:

* Det er tinglyst adkomstrett for 75/43, 75/44, 75/45 og 75/46 over eiendommen 75/47.

* 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.

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, naboforhold eller annet.

Kommunen har legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jf. Panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og oppgjør for utførte tilleggsarbeider og endringer.

Eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

Megler gis fullmakt til å påføre eiendommens matrikelnummer i skjøtet og egenerklæring om konsesjonsfrihet og evt andre nødvendige dokumenter, når dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar og kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i Bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av Bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i Bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt skriftlig reklamasjon til selger i tråd med Bustadoppføringslova § 30. Reklamasjonen må også oversendes selgers garantist for at reklamasjonen kan stilles mot garanti.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere eller til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

10. Overtakelse

Byggestart forventes ila. 2. kvartal 2025. Forventet ferdigstilling er fra 1. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Ca. 6 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesuke. Endelig overtakelsesdato vil så bli gitt med minimum 2 måned skriftlig varsel fra selger.

Selgeren skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtakelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jf. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jf. Bustadoppføringslova § 19 og 22. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring som skal avholdes ca. 2 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til bilag til denne kontrakt. På protokollen skal det noteres eventuelle mangler og den skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder på fellesarealer og utomhusarbeider.

I de tilfellene det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner overtakelsesprotokollen. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter, herunder utgifter til nødvendig oppvarming og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, dvs ryddet og støvsugd, men ikke utvasket. Eiendommen overleveres uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Fritidsboligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter Eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet 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.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk.

11. Mangler - reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til Bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- a. holde igjen vederlag etter Bustadoppføringslova § 31,
- b. kreve mangelen rettet etter Bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c. kreve erstatning etter § 35.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Vil kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper.

12. Ettårsbefaring

Hver av partene kan om ønskelig med rimelig frist skriftlig innkalle til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter kjøper seg til å gi selger og dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

13. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med Bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova. Kjøper må i så fall gi melding til selger om hevingskravet før overtakelse.

14. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter Bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova.

Manglende innbetaling utover 14 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved lavere salgssum, samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført. Ved heving har selger rett til erstatning for alle sine direkte og indirekte tap jf. Bustadoppføringslova § 58, jf § 52, og oppgjør for utført arbeid. Ved forsinket betaling vil selger kunne stanse arbeidet med kjøpers eiendom selv om selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

15. Forsikring

Selger holder eiendommen forsikret frem til overtagelse. Deretter må kjøper selv sørge for forsikring.

Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

16. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt:

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse på arbeider, da dette ikke er søkt om til Hemsedal kommune pdd. Det må også tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og evt endringer vil bli varslet.

Selger tar forbehold om at bygging av dobbelhytter ikke vil igangsettes før begge enheter er solgt.

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

Alle forbehold gitt i leveransebeskrivelse gjelder for kjøpet.

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).

NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer). P-romareal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012
- Eiendommen vil bli seksjonert og det tas forbehold om endelig godkjenning og justeringer.
- Det tas forbehold om åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger. Disse forbeholdene gjelder også for utsettelse av plikt for §12 garanti.
- Selger er ikke ansvarlig for å arrangere interne avtaler mellom kjøpere i prosjektet eller leverandør av tv/internett el.
- 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.
- Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette må organiseres av sameiet via serviceavtaler.
- Det leveres enkeltservant på bad, men det er mulig å oppgradere til dobbelservant der det er plass til det.
- Det tas forbehold om at tegninger, 3D, og illustrasjoner i annonsen er kun ment som illustrasjonstegninger 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.
- 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 eller reklamasjoner.
- Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av området herunder deling, seksjonering, adkomstrettigheter, erklæringer, servitut mm. Kjøper er også pliktig til å videreføre denne plikten til fremtidige kjøpere.

- 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.

- 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, vannvarme 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 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.

- Alle reklamasjoner etter overtagelse må fremmes skriftlig og inneholde grundig dokumentasjon. Dette inkluderer bilder som tydelig viser det påståtte avviket, måleresultater eller annen relevant teknisk dokumentasjon, samt henvisninger til gjeldende standarder, som Norsk Standard, i henhold til Bustadoppføringslova § 30.

- Utbygger kan plassere tekniske installasjoner der byggherre finner det hensiktsmessig

- Utbygger har rett til å plassere og etablere drens- 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.

- Detaljerte plantegninger med mål deles ikke ut jo mindre det gjelder en spesifikk tilpassing. Det gjøres oppmerksom på at justeringer i underlaget kan skje gjennom hele prosessen slik slike detaljer kun er et øyeblikksbilde. Alle måltakinger må gjøres etter overtagelse. As bulit tegninger som sendt til kommunen blir delt i når ferdigattesten er godkjent

- 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.

- 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.

- Det blir lagt tomrør inn til huset fra elskap, klargjort for trekking av Tele/Data. 1stk røropplegg for TV er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak i stue. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges 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.

- Det tas forbehold om at tekniske installasjoner eller punkter ikke nødvendigvis kan endres eller flyttes. Ved endringer som krever at prosjekterende utarbeider nytt underlag eller gjør nye vurderinger, vil kostnadene for dette belastes kjøper, uavhengig av om endringen bestilles som en del av tilvalgsprosessen eller ikke.

- Ved eventuell tilbakeholdelse av deler av kjøpesummen ved overlevering gjelder følgende: Partene skal på forhånd/ ved overtagelse bli enige om det konkrete forholdet som begrunner tilbakeholdet, beløpets størrelse, og hvordan utbedringen skal gjennomføres. Når dokumentasjon på utbedringen er oversendt megler og kjøper, skal tilbakemelding og/eller bekreftelse på frigivelse av det tilbakeholdte beløpet gis innen 48 timer.

Dersom partene ikke oppnår enighet om tilbakehold, kan kjøper utøve ensidig tilbakehold i samsvar med bustadoppføringslova § 24. For slike krav skal kjøper fremlegge dokumentasjon utarbeidet av en takstmann eller annen kvalifisert fagperson som følger god takstskikk. Rapporten skal angi hvilken NS-standard og metode som er benyttet. Udokumenterte påstander kan ikke påberopes som grunnlag for mangel- eller reklamasjonskrav.

Det er kjøpers ansvar å sikre at tilbakeholdet ikke overstiger det som med rimelighet anses nødvendig for å dekke kostnadene ved utbedring av mangelen. Urimelig eller uberettiget tilbakehold kan medføre krav om forsinkelsesrenter og erstatning for utbyggers økonomiske tap.

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

Selgers frist for å gjøre ovennevnte forbehold gjeldende er 31.12.2025. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper, med kopi til megler, om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling.

Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Dersom forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å slette forbeholdet. Forbeholdet vil da anses som avklart.

17. Særskilte bestemmelser

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Transport av kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 -en- måned før overtagelse.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper 1 (kjøper i denne kontrakt). Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS skal forestå videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr 150 000,- til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelde prosjektbeskrivelsen.

Kjøper er kjent med at grensene for eiendommen ikke er endelig fastsatt. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Hemsedal kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden er beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaringsvil av denne grunn være begrenset. Kjøper skal derfor på forhånd ha avtalt med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

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 akseptere 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.

* 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.

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i Voldgiftsloven av 2004.

I henhold til Lov av 1.juni 2018 nr. 23 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 oppfyller 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 147c 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 medkontrahent.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om partene og salgsobjektet bli lagret av megler i minimum 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

18. Bilag

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest salgsoppgave, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave, datert 10.02.2025
2. Situasjonsskart, datert 29.04.2022
3. Plantegninger, datert 20.11.2023
4. Fasade og snitt tegninger, datert 02.10.2023
5. Grunnboksutskrift for eiendommen, datert 15.11.2023
6. Reguleringsplan for Skarsnuten, planID 2012014
7. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - ettersendes
8. Protokoll for overtakelsesforretning - ettersendes

Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til megler.

Sted, dato

Selger

Sted, dato

Kjøper

Skarsnuten Utvikling AS

SKARSNUTEN
905 — LODGE

skarsnuteng05.no